

Botschaft des Regierungsrates
an den Kantonsrat

B 62

zu den Entwürfen

- eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 und**
- einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes**

Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 und eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes.

Das öffentliche Baurecht ist eine kantonale Aufgabe. Es besteht deshalb gesamtschweizerisch eine grosse Regelungsvielfalt. So verwenden die Kantone für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht weniger als sieben verschiedene Definitionen. Diese Vielfalt bei den Begriffen und Messweisen ist mit erheblichen Nachteilen verbunden, sind doch Baufachleute, Bauunternehmen und Investorinnen und Investoren vielfach nicht nur regional tätig. Einheitliche Baubegriffe und Messweisen erleichtern und verbessern die Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Kantone und der Gemeinden. Darum verabschiedete die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz an ihrer Hauptversammlung vom 22. September 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Gegenstand der Vereinbarung sind Baubegriffe und Messweisen, die sich unter anderem mit dem Terrain, den Gebäuden, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern befassen. Die Vereinbarung ist am 26. November 2010 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind dem Konkordat zwölf Kantone beigetreten. Der Beitritt auch des Kantons Luzern zum Konkordat ist zu befürworten, wie das auch der Kantonsrat mit der Erheblicherklärung von zwei parlamentarischen Vorstössen zum Ausdruck gebracht hat.

Mit dem Beitritt zur IVHB verpflichtet sich der Kanton Luzern, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Diese erlangen ihre Geltung aber erst, wenn sie in das kantonale Recht übergeführt sind. Die Überführung der durch das Konkordat geregelten Baubegriffe und Messweisen ins kantonale Recht ist ein wesentlicher Teil der vorliegenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dabei wurde die Harmonisierung zum Anlass genommen, die Bauvorschriften zum Terrain, zu den Gebäuden, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen. So soll für die kommenden Jahrzehnte wieder eine verlässliche und gut verständliche Bauordnung geschaffen werden. Die Überprüfung war aber auch erforderlich, um die Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz nicht zu gefährden und die Schutzwirkungen der Bauvorschriften etwa zur Gewährleistung der Sicherheit, der Gesundheit, der Umweltverträglichkeit und der Ästhetik zu erhalten.

Nach dem Beitritt zum Konkordat darf von den Begriffen und Messweisen der IVHB nicht mehr abgewichen werden. Es ist aber zulässig, nicht alle Begriffe und Messweisen des Konkordats zu übernehmen und in das kantonale Recht überzuführen. Der Regierungsrat schlägt mit der vorgelegten Teilrevision des PBG denn auch vor, auf die Übernahme der Geschossdefinitionen und der Definitionen zur Geschossflächen- und zur Baumassenziffer zu verzichten. Die als Ersatz der Ausnutzungsziffer neu geschaffene Geschossflächenziffer würde falsche Anreize schaffen und im Vergleich zur Ausnutzungsziffer keine Vereinfachung bringen. Der Verzicht auf die Geschossbegriffe sowie die Geschossflächen- und Baumassenziffer dient aber auch der Vereinfachung und der Transparenz, die mit dem neuen Instrument der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer optimal erreicht werden können. Zur Anpassung des kommunalen Rechts soll der übliche Überprüfungs- und Anpassungsrhythmus von zehn Jahren gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen also mit der Revision nicht zu zusätzlichen oder zu vorgezogenen Ortsplanungsrevisionen gedrängt werden.

Weitere Schwerpunkte der Revisionsarbeiten bilden die Regelungen zu den Aufgaben und Instrumenten der regionalen Entwicklungsträger. Neu eingefügt werden zudem Vorschriften zur Baulandverflüssigung und zur Siedlungsentwicklung nach innen, die auf die entsprechenden neuen Regelungen des Bundes abgestimmt sind. Es ist vorgesehen, die Regelung der dort auch vorgesehenen Mehrwertabschöpfung nach deren Inkrafttreten umgehend mit einer separaten PBG-Revision an die Hand zu nehmen. Vereinfachungen schlägt der Regierungsrat im Weiteren bei den Bebauungs- und Gestaltungsplänen, den Landumlegungen und den Grenzregulierungen vor. Ebenso sollen die Baubewilligungsverfahren mit elektronisch unterstützten Abläufen weiter gestrafft und der Verwaltungsaufwand verringert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Gründe für eine Gesetzesrevision	4
1.3	Parlamentarische Vorstösse.....	6
1.4	Ziele und Umfang der Gesetzesrevision.....	7
1.5	Ergebnis der Vernehmlassung.....	8
2	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.....	9
2.1	Ausgangslage.....	9
2.2	Aufbau und Inhalt.....	10
2.3	Umsetzung im Kanton	10
2.4	Umsetzung in den Gemeinden.....	11
2.5	Beitrittsverfahren.....	12
3	Neuordnung der Bauvorschriften.....	12
3.1	Ausgangslage.....	12
3.2	Auswirkungen der IVHB.....	14
3.3	Neue Lösung	17
4	Die Gesetzesänderungen im Einzelnen	21
5	Antrag	65
	Entwürfe	66

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft die Entwürfe eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (SRL Nr. 735) trat am 1. Januar 1990 in Kraft. Es enthält neben den Vorschriften zu den verschiedenen Instrumenten der Richt- und Nutzungsplanung und den Bestimmungen zur Landumlegung unter anderem auch materielle Bauvorschriften. Dazu zählen namentlich die Bestimmungen zum Grenz-, Bauzonenrand-, Gebäude- und Waldabstand, zur Höhe von Bauten (Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe), zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Sicherheit, zum Schutz der Gesundheit, zur Energie, zu besonderen Bau- und Nutzungsformen (Hochhäuser, Einkaufs- und Fachmarktzentren), zum Campingwesen sowie zur Bestandesgarantie. Im Einzelnen regelt das Planungs- und Baugesetz weiter die Baubewilligungspflicht sowie das Baubewilligungsverfahren ab Einreichung des Baugesuchs über das Auflage- und Einspracheverfahren bis zum Entscheid, zum Baubeginn und zur Baukontrolle.

Seit Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes wurden sowohl einzelne der genannten materiellen Bauvorschriften wie auch die Regelungen zur Baubewilligungspflicht und zum Baubewilligungsverfahren verschiedentlich neuen bundesrechtlichen Vorgaben sowie geänderten Ansprüchen und Gegebenheiten angepasst. Im Besonderen zu nennen sind die beiden Teilrevisionen vom 11. Mai 1993 und vom 20. März 1995, die eine Neuregelung der Etappierung der Bauzonen und des Abparzellierungsverbotes, Massnahmen zur Straffung und Beschleunigung der Bewilligungsverfahren, eine Neuberechnung der Ausnützungsziffer sowie die Einführung der Verfahrenskoordination bei Baubewilligungsverfahren zum Gegenstand hatten. Diese beiden Gesetzesanpassungen traten am 28. November 1993 und am 26. November 1995 in Kraft. Umfassender gestaltete sich die am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 8. Mai 2001. Im Vordergrund jener Revision, die – als indirekter Gegenvorschlag – auch bedeutende Anliegen der damals eingereichten Initiative «Einkaufen vor Ort – Grosszentren nach Mass» umsetzte, standen namentlich Regelungen zum bundesrechtlich geforderten Erschliessungsprogramm, eine Neufassung der Bestimmungen zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren, eine Neuordnung des Campingwesens sowie eine Optimierung der mit Artikel 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) mittlerweile ausdrücklich geforderten Verfahrenskoordination durch die Einführung des Konzentrationsmodells auf kantonaler Ebene. Seither ergeht bei Baubewilligungsverfahren nebst dem kommunalen Entscheid nur noch ein einziger kantonaler Entscheid. Zusammen mit dieser Teilrevision trat auf den 1. Januar 2002 auch die neue, heute noch geltende, aber ebenfalls bereits verschiedentlich geänderte Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (SRL Nr. 736) in Kraft.

1.2 Gründe für eine Gesetzesrevision

Die geltenden Bestimmungen und Regelungen im Planungs- und Baugesetz haben sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Gleichwohl ist eine Überprüfung einiger Bestimmungen aus verschiedenen Gründen notwendig:

- Am 28. November 2004 hiessen die Schweizer Stimmberechtigten die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) gut. Damit wurden auf Verfassungsebene die Grundlagen für die mit der NFA unter anderem angestrebte Entflechtung der Staatsaufgaben zwischen Bund und Kantonen geschaffen. Es folgten die dafür erforderlichen Gesetzes- und Verordnungsanpassungen (vgl. Bundesgesetz über die Schaffung und die An-

derung von Erlassen zur NFA vom 6. Oktober 2006, Bundesblatt [BBl] 2006, S. 8341; Verordnung über Anpassungen des Verordnungsrechts an die NFA vom 7. November 2007 sowie weitere Verordnungen, Amtliche Sammlung [AS] 2007, S. 5779) sowie die Dotierung der Ausgleichstöpfe (Ressourcen-, Lasten- und Härteausgleich; vgl. Bundesbeschlüsse über die Festlegung der Grundbeiträge des Ressourcen- und Lastenausgleichs und über die Festlegung des Härteausgleichs vom 22. Juni 2007 [BBl 2007, S. 4711 und 4713] sowie Bundesgesetz über die Änderung von Erlassen im Rahmen des Übergangs zur NFA vom 22. Juni 2007 [BBl 2007, S. 4673]). Die NFA trat auf den 1. Januar 2008 in Kraft.

Die zur Umsetzung der NFA auf kantonaler Stufe erforderlichen Gesetzesanpassungen waren Gegenstand des Projektes Finanzreform 08 (Gesetz über die Verteilung und die Finanzierung der Aufgaben im Kanton Luzern [Mantelerlass zur Finanzreform 08] vom 10. September 2007, Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2007, S. 1589). Der Umfang dieses Projektes erforderte dessen Aufteilung in mehrere Teilprojekte nach Politikfeldern und – mit Blick auf die zeitliche Dringlichkeit der NFA-Anschlussgesetzgebung – eine Priorisierung der einzelnen zu bearbeitenden Aufgaben. Die für die Raumordnung definierten Aufgaben (u.a. Bauvorschriften, Landumlegung und Grenzregulierung) wurden der Priorität C zugeordnet, denn ihre Bearbeitung war für die Umsetzung der NFA nicht erforderlich und auch sonst nicht dringend geboten. Als Folgeauftrag aus dem Projekt Finanzreform 08 war die Überprüfung der genannten Aufgaben an die Hand zu nehmen.

- An der Hauptversammlung vom 22. September 2005 verabschiedete die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Die Vereinbarung umfasst insgesamt 30 baurechtliche Begriffe und Messweisen, die sich mit dem Terrain, den Gebäuden, den Gebäudeteilen, der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern befassen. Die Vereinbarung trat nach dem Beitritt der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Freiburg, Graubünden und Thurgau, also mit den im Minimum erforderlichen sechs Kantonen (vgl. Art. 8 der Vereinbarung), am 26. November 2010 in Kraft. In der Zwischenzeit sind dem Konkordat auch die Kantone Neuenburg, Obwalden, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn und Uri beigetreten.

Wir haben bereits in den Antworten auf die drei parlamentarischen Vorstösse von Odilo Abgottspon (Anfrage A 567, eröffnet am 8. November 2005) über die Vereinheitlichung von Bauvorschriften und Bauverfahren (Verhandlungen des Grossen Rates [GR] 2006, S. 588), von Dieter Haessig (Motion M 108, eröffnet am 4. Dezember 2007) über die Harmonisierung des Planungs- und Baugesetzes (KR 2008, S. 539) und von Ruedi Stöckli (Postulat P 612, eröffnet am 16. März 2010) über den Beitritt zum Interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB (KR 2010, S. 1856) zum Ausdruck gebracht, dass wir einen Beitritt zum Konkordat als zweckmässig erachten und dem Parlament im gegebenen Zeitpunkt den Beitritt beantragen werden. Wir wiesen allerdings darauf hin, dass die Einführung neuer oder geänderter Begriffe und Messweisen im Baurecht auch erhebliche materielle Auswirkungen namentlich auf die Rechtmässigkeit bestehender Bauten und Anlagen nach sich ziehen kann. Dementsprechend erachteten wir es als geboten, den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung namentlich in Absprache mit den Gemeinden vorzubereiten und vor dem Beitritt den erforderlichen Anpassungsbedarf auf kommunaler Stufe zu klären. Die entsprechenden, vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement in Auftrag gegebenen Untersuchungen in vier ausgewählten Gemeinden (Dagmersellen, Grossdietwil, Root und Sempach), mit denen namentlich die Auswirkungen der Harmonisierung auf den Grenzabstand und die Geschossigkeit von Bauten sowie auf die Bauziffern zu klären waren, zeigten, dass die geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes etwa zum Grenz-, Zonenrand- und Gebäudeabstand sowie zur Höhe von Bauten (Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe) mit dem Beitritt zum Konkordat vertieft zu überprüfen sind.

- Am 17. November 2009 erliess unser Rat den neuen kantonalen Richtplan 2009 (KRP 2009) und unterbreitete diesen mit einer Botschaft gleichen Datums Ihrem Rat zur Genehmigung. Mit Beschluss vom 23. März 2010 genehmigte Ihr Rat den kantonalen Richtplan mit Bemerkungen (KR 2010, S. 875). Am 24. August 2011 erfolgte die gemäss Artikel 11 RPG erforderliche Genehmigung durch den Bundesrat mit wenigen Änderungen, Aufträgen und Hinweisen (BBl 2011 7320). Zentrales Element des Richtplans ist die Bildung der beiden Räume Luzern Agglomeration und Luzern Landschaft, in denen wenige starke regionale Entwicklungsträger namentlich für eine effiziente Abwicklung von Raumentwicklungsaufgaben und für die notwendige gemeindeübergreifende Abstimmung und Koordination sorgen sollen (KRP 2009, Koordinationsaufgaben R1-1 und R2-1). Da die regionalen

Entwicklungsträger über die eigentlichen raumplanerischen Tätigkeiten hinaus verschiedene Formen überkommener Zusammenarbeit bündeln und dabei weitgehend frei die Verwendung der dafür geeigneten Instrumente bestimmen sollen, sind auch die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes zu den noch ausdrücklich vorgesehenen Regionalplanungsverbänden und dem regionalen Richtplan zu überprüfen.

- Darüber hinaus gilt es, die in den vergangenen Jahren geänderten Bestimmungen im übergeordneten Recht, namentlich des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und der am 15. Juni 2012 von den eidgenössischen Räten beschlossenen Änderung dieses Gesetzes, die Rechtsprechung auf dem Gebiet des Planungs- und Baugesetzes sowie die gewandelten Anliegen und Bedürfnisse in den Planungs- und Bewilligungsverfahren, wie sie in verschiedenen parlamentarischen Vorstössen aufgegriffen wurden, zu berücksichtigen.

Die Beratungen zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, über welche die Stimmberechtigten als Folge des dagegen ergriffenen Referendums am 3. März 2013 befinden werden, nahmen erhebliche Zeit in Anspruch (rund zweieinhalb Jahre) und haben kontroverse Diskussionen ausgelöst. Ungeachtet des Ausgangs dieser bevorstehenden Abstimmung sehen wir vor, über die Vorschläge im Vernehmlassungsentwurf hinaus zusätzliche, mit den nun vorgesehenen bundesrechtlichen Vorschriften übereinstimmende Regelungen, namentlich zur Baulandverflüssigung und zur Siedlungsentwicklung nach innen, noch in die laufende Revision des Planungs- und Baugesetzes aufzunehmen (vgl. Kap. 4, Erläuterungen zu den §§ 38, 38a und 39). Anders zu entscheiden war beim Thema Mehrwertabschöpfung. Hier sah der Bundesrat in seiner Botschaft zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes noch von einem Vorschlag dazu ab. In der Folge fügte der Ständerat in der ersten Beratung Mehrwertabschöpfungsregeln in die Gesetzesvorlage ein. Der Nationalrat als Zweitrat lehnte diese Vorschläge ab. In der zweiten Beratung nahm der Ständerat – basierend auch auf einem Vorschlag der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) – neuerlich modifizierte Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung auf, die der Nationalrat nochmals änderte. Die nun von den eidgenössischen Räten in der Schlussabstimmung verabschiedete Fassung verpflichtet die Kantone zur Einführung einer solchen Abgabe unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Mindestvorgaben. Wir beabsichtigen, die Abgabe mit einer separaten Revisionsvorlage zu regeln und einzuführen. Denn die Komplexität des Regelungsgegenstandes mit Auswirkungen namentlich auch auf die Steuer- und Finanzausgleichsgesetzgebung sprengt den Rahmen der vorliegenden Revisionsvorlage bei Weitem. Sie erfordert umfassende Vorbereitungsarbeiten und ein zusätzliches Vernehmlassungsverfahren, was zu einer nicht vertretbaren Verzögerung bei der laufenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes und beim Beitritt zur IVHB geführt hätte.

1.3 Parlamentarische Vorstösse

Mit folgenden Motionen und Postulaten, die von Ihrem Rat (teilweise) erheblich erklärt worden sind, werden Änderungen von Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes oder der Verordnung dazu verlangt:

- Motion M 108 von Dieter Haessig (eröffnet am 4. Dezember 2007) über die Harmonisierung des Planungs- und Baugesetzes, erheblich erklärt am 10. März 2008 (KR 2008, S. 539),
- Motion M 442 von Alain Greter (eröffnet am 7. April 2009) über die Erhöhung der Bussen bei Widerhandlungen gegen das Planungs- und Baugesetz, erheblich erklärt als Postulat am 23. März 2010 (KR 2010, S. 903),
- Motion M 502 von Marcel Omlin (eröffnet am 14. September 2009) über die Änderung des § 201 des Planungs- und Baugesetzes, erheblich erklärt am 23. März 2010 (KR 2010, S. 903),
- Postulat P 612 von Ruedi Stöckli (eröffnet am 16. März 2010) über den Beitritt zum Interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB, erheblich erklärt am 13. September 2010 (KR 2010, S. 1856),
- Postulat P 736 von Christina Reusser (eröffnet am 14. September 2010) über die Förderung von erneuerbaren Energien bei Neubauten, teilweise erheblich erklärt am 27. Juni 2011 (KR 2011, S. 779),
- Motion M 25 von David Roth (eröffnet am 21. Juni 2011) über die Lockerung der Bauvorschriften betreffend erneuerbarer Energie, erheblich erklärt als Postulat am 13. September 2011 (KR 2011, S. 1062) und

- Postulat P 27 von Josef Langenegger (eröffnet am 12. September 2011) über die Anpassung der Bewilligungspflicht für thermische und fotovoltaische Solaranlagen, erheblich erklärt am 13. September 2011 (KR 2011, S. 1062).
- Zudem fanden die folgenden weiteren, von Ihrem Rat noch nicht behandelten Motionen und Postulate bei den Revisionsarbeiten Berücksichtigung:
- Motion M 626 von Pius Höltschi (eröffnet am 16. März 2010) über das Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit,
 - Motion M 737 von Alain Greter (eröffnet am 14. September 2010) über die Vereinfachung von Zwischennutzungen von brachliegenden Arealen,
 - Postulat P 739 von Hilmar Gernet (eröffnet am 14. September 2010) über die Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen: Geld bleibt in den Gemeinden,
 - Motion M 778 von Bruno Schmid (eröffnet am 9. November 2010) über ein zukunftstaugliches Planungs- und Baugesetz,
 - Postulat P 853 von Leo Fuchs (eröffnet am 4. April 2011) über eine umfassende Revision des Planungs- und Baugesetzes sowie der Zusammenlegung von Baubewilligungsbehörden und der Einführung des «eBAGE»,
 - Motion M 13 von Armin Hartmann (eröffnet am 20. Juni 2011) über die demokratische Legitimierung der kommunalen Richtplanung,
 - Postulat P 123 Damian Müller (eröffnet am 30. Januar 2012) über die Anpassung des Planungs- und Baugesetzes,
 - Motion M 230 Monique Frey (eröffnet am 11. September 2012) über die Förderung autofreier Siedlungen und
 - Motion M 235 Nadia Britschgi (eröffnet am 11. September 2012) über eine nachhaltige Umsetzung der Bereitstellungspflicht für überdimensionierte Pflichtabstellflächen.

1.4 Ziele und Umfang der Gesetzesrevision

Zur Hauptsache werden mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes die folgenden Ziele angestrebt:

- Vereinfachungen, Straffungen und Präzisierungen der materiellen (Bau-)Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes,
- Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe,
- Erhaltung und Erhöhung der Gestaltungsfreiheit der Planenden und Bauenden,
- Erhaltung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten und Anlagen,
- Gewährleistung der Beständigkeit kommunaler Nutzungsordnungen für den jeweiligen Planungshorizont der Gemeinde,
- Vereinfachungen der planungs- und baurechtlichen Verfahren, mitunter durch
 - Klärung der Zuständigkeiten und der Aufgabenverantwortung,
 - Verminderung des Verwaltungsaufwandes, vorweg durch die Schaffung ergänzender, elektronisch unterstützter Abläufe,
- Anpassung an die geänderte übergeordnete Gesetzgebung,
- Berücksichtigung der zum Planungs- und Baurecht ergangenen Rechtsprechung und
- Einbezug der Aussagen des kantonalen Richtplans vom 17. November 2009.

Zur vertieften Überprüfung der möglichen, an den angeführten Zielen gemessenen Regelungen setzte unser Rat am 1. April 2010 eine vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement geführte Projektgruppe ein, der Vertreter der Gemeinden und der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation sowie weitere Fachpersonen (Architekten-, Planer- und Investorenvertreter) angehörten.

Im Einzelnen setzte sich die Projektgruppe wie folgt zusammen:

- Thomas Buchmann, stv. Departementssekretär Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Leitung),
- Fabian Peter, Gemeindeammann Inwil,
- Matthias Senn, Gemeindeammann Kriens,
- Bruno Stalder, Gemeindeammann Schüpfheim,
- Jürg Meyer, Leiter Projektentwicklung Anliker AG Generalunternehmung,
- Walter Wanner, Wanner & Partner AG,
- Patrik Ziswiler, A 6 architekten ag,
- Mario Conca, Abteilungsleiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation,
- Bruno Zosso, Gebietsmanager Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation,
- Erik Lustenberger, stv. Leiter Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement,
- Pascal Wyss, Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Protokoll).

Schwergewichtig befassten sich die Revisionsarbeiten mit den folgenden Themen- und Sachbereichen:

- Regelungen zu den Planungsträgern und den regionalen Richtplänen,
- Bauziffern,
- Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen,
- Landumlegungen und Grenzregulierungen,
- Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften,
- Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- Baubewilligungsverfahren und Geltungsdauer der Baubewilligung,
- Rechtsschutz und
- Strafbestimmungen.

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

Nicht Gegenstand der vorliegenden Gesetzesrevision bilden jene Teile des Planungs- und Baugesetzes, die bereits mit der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Teilrevision vom 8. Mai 2001 geändert wurden. Zu nennen sind hier etwa die Bestimmungen zu den Nutzungszonen, zum Erschliessungsrecht, zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren, zum Campingwesen und zur Bestandesgarantie sowie die Regelungen, mit denen in Umsetzung der bundesrechtlich geforderten Verfahrenskoordination das Konzentrationsmodell im Bewilligungsverfahren auf kantonaler Ebene eingeführt wurde. Eine Ausweitung der Gesetzesrevision auf diese Themen ist – abgesehen von Aktualisierungen – nicht zu rechtfertigen, weshalb von einer Gesamtrevision des Planungs- und Baugesetzes abgesehen wurde. Anders verhält es sich mit der Planungs- und Bauverordnung. Der Revisionsbedarf auf Verordnungsstufe, betroffen sind namentlich die geltenden Regelungen zu den Bauziffern (§§ 8 ff.), zur Landumlegung (§§ 33 ff.), zu den materiellen Bauvorschriften (§§ 42 ff.) sowie zur Baubewilligungspflicht und zum Baubewilligungsverfahren (§§ 60 ff.), legt nicht zuletzt zur Gewährleistung der Systematik und Übersichtlichkeit eine Gesamtrevision der Planungs- und Bauverordnung nahe. Wir haben deshalb – mit Blick auf das bei vielen Themen- und Sachbereichen gegebene Ineinandergreifen der Regelungen und Regelungsänderungen auf Gesetzes- und Verordnungsebene – das Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes Kantonalen Planungs- und Baugesetz und zu der sich daraus ergebenden Gesamtrevision der Planungs- und Bauverordnung (PBV) gleichzeitig durchgeführt.

1.5 Ergebnis der Vernehmlassung

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement führte von Mitte Februar bis Ende Juni 2012 ein breites Vernehmlassungsverfahren bei den interessierten Kreisen zum Beitritt zur IVHB, zur Teilrevision des PBG und zur Totalrevision der PBV durch. Ein Fragebogen mit 19 Fragen war Teil der Vernehmlassungsunterlagen. Folgende Adressatinnen und Adressaten liessen sich vernehmen:

- 5 Parteien (CVP, FDP, SVP, Grüne, Grünliberale),
- 64 Gemeinden und 2 Gemeindeverbände (Verband Luzerner Gemeinden, Gemeindeschreiberverband),
- 5 regionale Entwicklungsträger (Idee Seetal, LuzernPlus, Luzern West, Sursee-Mittelland, zofingenregio),
- 9 Departemente und Dienststellen (Bildungs- und Kulturdepartement, Finanzdepartement, Gesundheits- und Sozialdepartement, Justiz- und Sicherheitsdepartement, Dienststelle Umwelt und Energie, Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, Dienststelle Wirtschaft und Arbeit) sowie
- 24 weitere Interessierte (u. a. Gewerbeverband des Kantons Luzern, Verwaltungsgericht, Hauseigentümerverband Luzern, Mieterverband Luzern, Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband, Luzerner Anwaltsverband, Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Verband Luzerner Waldeigentümer, Innerschweizer Heimatschutz, Beratungsstelle behindertengerechtes Bauen Luzern).

In den über 100 Stellungnahmen fanden die Ziele und Anliegen der Vorlage breite Zustimmung. Insbesondere der Beitritt zur IVHB ist völlig unbestritten. Auch der Vorschlag, die Höhe der Gebäude statt wie bisher durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse neu durch die zulässige, von den Gemeinden in Metern zu bestimmende Gesamthöhe zu begrenzen, wird praktisch einstimmig gutgeheissen. Dasselbe gilt für den Verzicht auf die Geschossbegriffe (Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss), die

Einführung des auf allen Fassadenseiten gleichen Grenzabstands, der von der zulässigen Gesamthöhe abhängig gemacht wird, oder für die Angleichung des Gestaltungsplanverfahrens an das Baubewilligungsverfahren. Schliesslich wird auch die durch die Gemeinde festzulegende Überbauungsziffer als neues und ausschliessliches Dichtemass für die Überbauung von Bauland (und als Ersatz der bisherigen Ausnützungsziffer) weit überwiegend befürwortet.

Vereinzelt wurde Kritik zum vorgeschlagenen Verzicht auf die individuelle Anstössermittelung geäussert, wobei auch hier noch über 75 Prozent der Stellungnehmenden zustimmen. Die regionalen Entwicklungsträger, aber auch einzelne Gemeinden äusserten Bedenken zu dem in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan vorgesehenen Wegfall der regionalen Richtpläne, die in erster Linie durch Konzepte ersetzt werden sollten. Den entsprechenden Bedenken haben wir mit dem nun vorliegenden Änderungsentwurf Rechnung getragen. Zusätzlich zu den vorgegebenen Themen im Rahmen des Fragebogens sind einzelne Anmerkungen (schwergewichtig zu technischen Fragen) eingegangen. So verlangen beispielsweise die CVP und die FDP Bestimmungen zur 2000-Watt-Gesellschaft, was in die Revision eingeflossen ist (vgl. Kap. 4, Erläuterungen zu § 2).

Weiteren Einwänden von geringerer Tragweite wurde – soweit mit der Stossrichtung der Revision und der kantonalen Zuständigkeit vereinbar – Rechnung getragen. Auf die wichtigsten Punkte wird nachfolgend im Kapitel 4 bei den Erläuterungen zu den Änderungen des Planungs- und Baugesetzes im Einzelnen vertieft eingegangen. Dabei wird begründet, aus welchen Gründen einzelnen Änderungsvorschlägen Folge geleistet werden konnte oder weshalb auf eine entsprechende Anpassung verzichtet wurde.

2 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.1 Ausgangslage

Das öffentliche Baurecht ist eine kantonale Aufgabe. Es besteht deshalb gesamtschweizerisch eine grosse Regelungsvielfalt. So verwenden die Kantone für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht weniger als sieben verschiedene Definitionen (mit zahlreichen zusätzlichen Untervarianten). Diese Vielfalt namentlich bei den Begriffen und Messweisen ist unzumutbar und mit erheblichen Nachteilen verbunden, sind doch Baufachleute, Bauunternehmen und Investoren vielfach nicht nur lokal oder regional tätig. Einheitliche Baubegriffe und Messweisen erleichtern und verbessern daher insbesondere die Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Kantone und der Gemeinden spürbar. Vor diesem Hintergrund verabschiedete die BPUK nach gut zweijähriger Vorarbeit an ihrer Hauptversammlung vom 22. September 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gegenstand der Vereinbarung sind Baubegriffe und Messweisen, welche vorweg die Gebäudedimensionen, die Nutzungsziffern und die Abstände betreffen. Die Vereinbarung ist mit dem Beitritt des Kantons Thurgau als sechstem Kanton – neben Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Freiburg und Graubünden – und damit dem Erreichen der minimal erforderlichen Beitritte am 26. November 2010 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind dem Konkordat auch die Kantone Neuenburg, Obwalden, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn und Uri beigetreten.

Die Verwendung einheitlicher Begriffe und Messweisen in den von der Vereinbarung erfassten Bereichen schafft Klarheit und Rechtssicherheit für Baufachleute, Bauunternehmen und Investoren, aber auch für die zuständigen Stellen von Kantonen und Gemeinden. Dies gilt umso mehr, als die im Konkordat verwendeten Begriffe und Messweisen inhaltlich mit den SIA-Normen 421/2006 (Nutzungsziffern) und 423/2006 (Gebäudedimensionen und Abstände) abgestimmt sind. Die mit der IVHB in die Wege geleitete Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen entspricht daher zweifellos einem breiten Bedürfnis, zumal sich dadurch erhebliche Rationalisierungsgewinne erzielen und Planungsaufwendungen abbauen lassen. Die daraus resultierenden Kosteneinsparungen sind nicht nur von hohem volkswirtschaftlichem Nutzen, sondern dürften sich auch positiv auf die Wirtschaftsentwicklung auswirken. Ihr Rat hat mit der Erheblicherklärung der beiden parlamentarischen Vorstösse von Dieter Haessig (Motion M 108, eröffnet am 4. Dezember 2007) über die Harmonisierung des Planungs- und Baugesetzes (KR 2008, S. 539) und von Ruedi Stöckli (Postulat P 612, eröffnet am 16. März 2010) über den Beitritt zum Interkantonalen Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB (KR 2010, S. 1856) bereits klar den Willen zu einem Beitritt des Kantons Luzern zum Konkordat zum Ausdruck gebracht.

2.2 Aufbau und Inhalt

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gliedert sich in zwei Teile. Der eigentliche, aus acht kurzen Artikeln bestehende Vereinbarungstext selbst beschränkt sich auf die Umschreibung und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Konkordats und regelt die Organisation und die Zuständigkeiten zur Umsetzung und Überwachung der Vereinbarung. Die Baubegriffe und Messweisen an sich werden in den Anhängen 1 und 2 umschrieben und durch Skizzen erläutert. Die beiden Anhänge sind integrierender Bestandteil der Vereinbarung (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 IVHB).

Der mit «Grundsatz» überschriebene Zweckartikel (Art. 1 IVHB) hält das Hauptanliegen des Konkordats fest, nämlich die Vereinheitlichung der im Planungs- und Baurecht verwendeten Begriffe und Messweisen durch die Kantone. Der Zweckartikel ist allgemein gehalten und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Konkordats. Eine Ausweitung der IVHB auf weitere Bereiche des Baupolizeirechts, etwa eine Vereinheitlichung auch von Planungsbegriffen, ist allerdings nur mit der Zustimmung aller beteiligten Kantone möglich. In jedem Fall ist dazu der ausdrückliche politische Wille aller beteiligten Kantone erforderlich, die im Rahmen des zuständigen Interkantonalen Organs auch funktionell zusammengeschlossen sind. Vorerst gilt es aber, mit den nun vereinheitlichten Baubegriffen und Messweisen Erfahrungen zu sammeln.

Verantwortlich für den Vollzug des Konkordats ist das Interkantonale Organ (Art. 3 IVHB). Dieses setzt sich aus je einem Mitglied der Kantonsregierungen der an der Vereinbarung beteiligten Kantone zusammen. Konkret wird das Interkantonale Organ durch die Mitglieder der BPUK gebildet, soweit deren Kantone der IVHB beigetreten sind. Diese organisatorische Zusammenlegung ist folgerichtig, da die BPUK bereits heute als Fachdirektoren-Konferenz für das gesamte Bauwesen zuständig ist. Zudem lässt sich dadurch die Schaffung eines weiteren Gremiums vermeiden. Diese Aufgabenzuteilung an diejenigen Mitglieder der BPUK, deren Kantone der IVHB beigetreten sind, hat sich bereits bei der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und bei der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse bewährt.

Das Interkantonale Organ ist Entscheidungs- und Verwaltungsorgan des Konkordats (vgl. Art. 4 IVHB). Es vollzieht im Auftrag der beteiligten Kantone die Vereinbarung durch Überwachung der Umsetzung und Anwendung in den Kantonen. Wichtig ist sodann eine enge Zusammenarbeit mit den Kantonen und auf diesem Weg auch mit den Gemeinden sowie mit dem Bund und den Normenorganisationen, zumal sich die im Konkordat verwendeten Baubegriffe und Messweisen inhaltlich auf die SIA-Normen 421/2006 (Nutzungsziffern) und 423/2006 (Gebäudedimensionen und Abstände) abstützen. Sinnvoll ist es vor diesem Hintergrund auch, dem Interkantonalen Organ die Kompetenz einzuräumen, fachliche Erläuterungen und andere Dokumentationen zu erarbeiten. Solche Hilfsmittel können nicht nur für die Kantone und Gemeinden, sondern auch für die gesamte im Bauwesen tätige Branche von Nutzen sein. Nicht zuletzt wird damit auch die Basis für das Entstehen einer über alle beteiligten Kantone hinweg einheitlichen Rechtsprechung geschaffen.

2.3 Umsetzung im Kanton

Mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verpflichtet sich der Kanton Luzern, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Der Beitritt zur IVHB bedeutet aber nicht, dass die dort im Anhang 1 aufgeführten 30 Baubegriffe und Messweisen automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts werden. Ihre Geltung erlangen sie vielmehr erst, wenn sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung in das kantonale Recht überführt sind. Das Konkordat ist mit anderen Worten nicht «self-executing», das heisst nicht unmittelbar anwendbares Recht. Die Überführung der durch das Konkordat geregelten Baubegriffe und Messweisen ins kantonale Recht ist ein wesentlicher Teil der vorliegenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes. Dabei wurde davon abgesehen, allein die nötigsten Anpassungen vorzunehmen. Vielmehr wurde die angestrebte Harmonisierung zum Anlass genommen, die materiellen Bauvorschriften zum Terrain, zu den Gebäuden, den Gebäudeteilen, der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern einer umfassenden Prüfung zu unterziehen. Dies geschah in erster Linie im Bestreben, für die kommenden Jahrzehnte wieder eine verlässliche und gut verständliche und im Vergleich zum heute geltenden Recht wieder einfachere und transparentere Bauordnung zu schaffen. Die umfassende Überprüfung der geltenden kantonalen Bauordnung war aber auch erforderlich, weil eine Einführung der in der

IVHB geregelten Begriffe und Messweisen zu den Abständen, Geschossen und Nutzungsziffern ohne Überprüfung und Anpassung der geltenden Regelungen die Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz erheblich gefährdet hätte, wie entsprechende Untersuchungen in vier ausgewählten Gemeinden (vgl. Kap. 1.2) ergaben. Zudem galt es, darauf zu achten, dass die Schutzwirkungen der Bauvorschriften etwa zur Gewährleistung der Sicherheit, der Gesundheit, der Umweltverträglichkeit und der Ästhetik auch nach der Harmonisierung erhalten bleiben.

Das Konkordat greift nicht in das Gesetzgebungssystem der Kantone ein. Es will einzig sicherstellen, dass die Kantone für Regelungen zum Terrain, zu den Gebäuden, den Gebäudeteilen, der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern ausschliesslich die in der IVHB normierten Begriffe und Messweisen verwenden und diese Begriffe und Messweisen in allen Kantonen gleich verstanden werden. Dementsprechend ist es nach einem Beitritt zum Konkordat ausgeschlossen, von den Begriffen und Messweisen der IVHB abweichende Definitionen für die zuvor genannten Regelungsbereiche zu verwenden. Das gilt sowohl für die kantonale wie auch für die kommunale Ebene. Es ist aber durchaus zulässig, nicht alle im Anhang 1 der IVHB aufgeführten Begriffe und Messweisen zu übernehmen und in das kantonale Recht zu überführen. So wird mit der vorgelegten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes denn auch vorgeschlagen, namentlich auf die Übernahme der Geschossdefinitionen (Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss) und der Definitionen zur Geschossflächen- und zur Baumassenziffer zu verzichten. Begründet ist das einerseits durch den Umstand, dass sich die heutige Bausubstanz mit den Geschossbegriffen aufgrund der im Vergleich zum geltenden Recht teilweise völlig abweichenden Definitionen kaum mehr sachgerecht erfassen lässt und die als Ersatz der Ausnutzungsziffer geschaffene Geschossflächenziffer teilweise falsche Anreize schafft, im Vergleich zu der in der Praxis häufig umstrittenen Ausnutzungsziffer keine Vereinfachung mit sich bringt und hohes Konfliktpotenzial aufweist. Der Verzicht auf die Übernahme der Konkordatsdefinitionen zu den Geschossbegriffen, zur Geschossflächenziffer und zur Baumassenziffer ist aber auch eine Folge der angestrebten Vereinfachung und Transparenz, die mit dem neuen Instrument der Gesamthöhe als Höhenbegrenzungsmass und der Überbauungsziffer optimal erreicht werden kann. Im Einzelnen sei dazu auf die nachfolgenden Ausführungen in den Kapiteln 3 (Neuordnung der Bauvorschriften) und 4 (Erläuterungen zu den Änderungen des Planungs- und Baugesetzes) verwiesen.

Um der Harmonisierung im innerkantonalen Recht nicht zuwiderzulaufen, sollen die im bisherigen Recht durch den Kanton geregelten Messweisen und Masse – zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang insbesondere der Grenz- und Gebäudeabstand, im Weiteren aber auch die Klein-, An- und Unterniveaubauten sowie die vorspringenden Gebäudeteile – auch künftig auf kantonaler Stufe und damit kantonsweit einheitlich geregelt sein. Gleichzeitig bleibt den Gemeinden der bisherige Regelungsspielraum bei der Festlegung der zulässigen Höhe und Länge der Bauten sowie bei der Bestimmung der Überbauungsdichte (Überbauungsziffer) erhalten. Als Folge davon werden in den Gemeinden zahlreiche harmonisierte Definitionen und Messweisen, die den Charakter der einzelnen kommunalen Nutzungszonen bestimmen, erst nach der Überarbeitung der Nutzungsplanung, mit der die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung den neuen Begriffen und Messweisen anpassen, Gültigkeit erlangen können.

2.4 Umsetzung in den Gemeinden

Wie die schon seit Längerem aufgenommenen Untersuchungen zur Klärung der Auswirkungen eines Beitritts des Kantons Luzern zur IVHB auf die Gemeinden zeigten und die Arbeiten in der Projektgruppe zur Vorbereitung der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes bestätigten, hat die Einführung neuer oder geänderter Baubegriffe und Messweisen grundlegende Auswirkungen auch auf die Nutzungsplanungen der Gemeinden. In vielen Fällen nämlich bestimmt das geltende kantonale Recht im Planungs- und Baugesetz bloss die Begriffe und Messweisen, während die Gemeinden die masslichen Festlegungen (zulässige Geschosszahl, maximale Ausnutzungsziffer usw.) in ihren Bau- und Zonenordnungen vorgeben. Da den Gemeinden, wie zuvor erwähnt (vgl. Kap. 2.3), der bisherige Regelungsspielraum bei der Festlegung der zulässigen Höhe und Länge der Bauten sowie bei der Bestimmung der Überbauungsdichte auch nach dem Beitritt des Kantons Luzern zur IVHB erhalten bleiben soll, werden die für den Charakter der einzelnen kommunalen Nutzungszonen bedeutsamen neuen Definitionen und Messweisen erst Gültigkeit erlangen können, wenn die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen überarbeitet haben. Es soll dabei gemäss der neuen Übergangsbestimmung in § 224 PBG zur Anpassung des kommunalen

len Rechts der übliche Überprüfungs- und Anpassungsrhythmus von zehn Jahren gewahrt bleiben. Die Gemeinden sollen also mit der Revision nicht zu zusätzlichen und auch nicht zu zeitlich früheren Ortsplanungsrevisionen gedrängt werden. Allerdings soll nicht unerwähnt bleiben, dass der Überarbeitungsaufwand für die Gemeinden tendenziell eher grösser sein dürfte. So werden für die Festlegung der zulässigen Höhe und Länge der Gebäude sowie der zulässigen Nutzungsdichte (Überbauungsziffer) und damit für die Bestimmung des Charakters der einzelnen Nutzungszonen neue Begriffe und Definitionen zu verwenden sein. Das wird eine umfassende Aufnahme der bestehenden Bausubstanz notwendig machen. Ebenso werden die Gemeinden vertiefte Abklärungen zu den erforderlichen Gestaltungsvorgaben für Bauten machen müssen. Denn mit der Vereinfachung der materiellen baupolizeilichen Vorgaben für Bauten und Anlagen auf kantonaler Ebene wird ihrer Gestaltung erhöhtes Gewicht zukommen (vgl. dazu im Einzelnen Kap. 3).

2.5 Beitrittsverfahren

Gemäss § 48 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Luzern vom 17. Juni 2007 (KV; SRL Nr. 1) genehmigt Ihr Rat interkantonale Verträge, soweit nicht unser Rat allein für den Abschluss zuständig ist. Ferner sieht § 24 Unterabsatz c KV vor, dass interkantonale und andere Verträge, die für den Kanton freibestimbare Ausgaben von 3 bis 25 Millionen Franken zur Folge haben oder Gesetzesrecht beinhalten, dem fakultativen Referendum unterliegen. Ihr Rat hat daher durch Dekret (vgl. dazu die §§ 47 Abs. 2 und 81 des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Kantonsrates [Kantonsratsgesetz] vom 28. Juni 1976; SRL Nr. 30), das dem fakultativen Referendum unterliegt, und abgestimmt auf die durch Ihren Rat gleichzeitig zu beschliessende Revision des Planungs- und Baugesetzes den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu genehmigen. Der Beitritt erfolgt durch die Übergabe der Beitrittserklärung unseres Rates an das Interkantonale Organ gemäss Artikel 3 IVHB (vgl. Art. 6 IVHB). Der Beitritt kann nur gesamtheitlich und ohne Vorbehalt erfolgen. Änderungen des vorliegenden Vereinbarungstextes sind nicht möglich.

Im Hinblick auf künftige Anpassungen der interkantonalen Vereinbarung wird es sinnvoll sein, unserem Rat die Kompetenz einzuräumen, Änderungen der Vereinbarung zuzustimmen, soweit diese nicht grundlegender Natur sind.

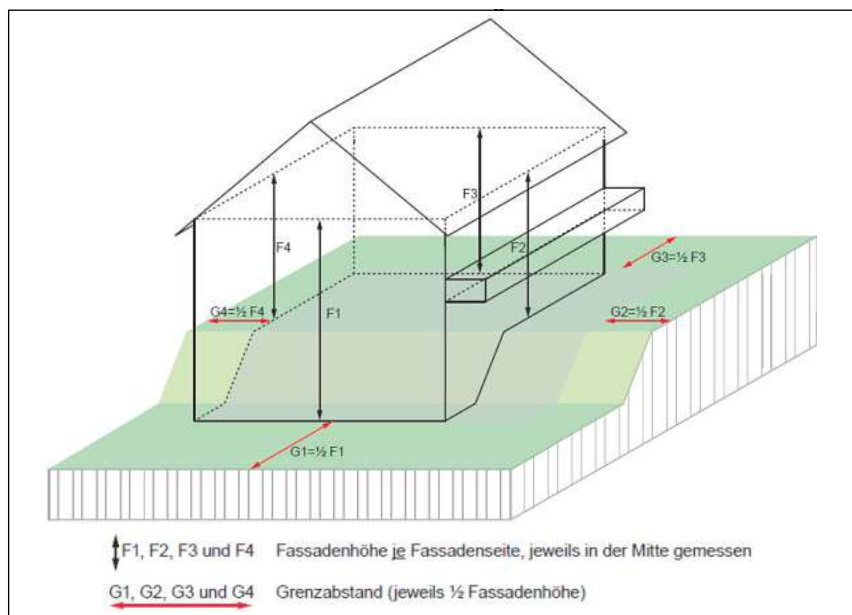
Die interkantonale Vereinbarung tritt gemäss Artikel 8 IVHB in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind. Wie zuvor schon ausgeführt (Kap. 2.1) ist die Vereinbarung mit dem Beitritt des Kantons Thurgau als sechstem Kanton – neben Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Freiburg und Graubünden – und damit dem Erreichen der minimal erforderlichen Beitritte am 26. November 2010 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind dem Konkordat auch die Kantone Neuenburg, Obwalden, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn und Uri beigetreten.

3 Neuordnung der Bauvorschriften

3.1 Ausgangslage

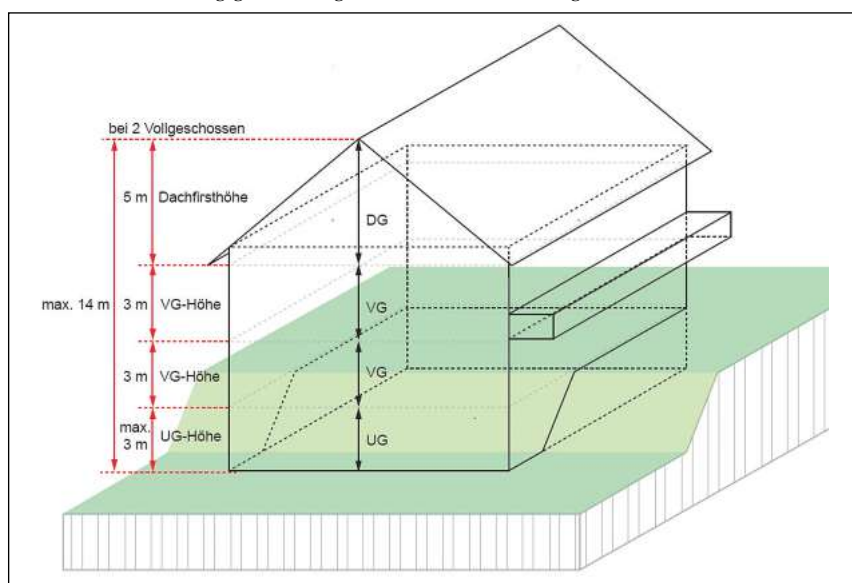
Die geltende baurechtliche Ordnung auf kantonaler Ebene ist im Wesentlichen durch Abstandsregelungen, Höhenvorschriften für Bauten und Dichteregeln bestimmt. Der kantonalrechtlich auch masslich vorgegebene Grenzabstand bestimmt, wie nahe Bauten überhaupt an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden dürfen. Die heute geltenden, über Jahrzehnte mit den verschiedenen Baugesetzgebungen und den Revisionen dazu immer weiter verfeinerten Regelungen zum Grenzabstand wahren gesundheits-, sicherheits- und feuerpolizeiliche, nachbarliche, siedlungsgestalterische und raumplanerische Interessen. Ihnen kommt im geltenden System eine zentrale Rolle zu. Im Wesentlichen bestimmt sich der Grenzabstand je Fassadenseite in Abhängigkeit von der jeweiligen Fassadenhöhe. Er beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massiv- und 6 m bei Weichbauten (vgl. § 122 Abs. 1 PBG), wobei die Höhe der Fassaden in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen ist. Bei Giebfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzubetrachten (vgl. § 122 Abs. 4 PBG). Bei einem Regelhaus ergeben sich somit für die vier Fassaden vier verschiedene, zentimetergenau zu bestimmende Grenzabstände gemäss der nachfolgenden Skizze.

Grenzabstand nach heutigem Recht



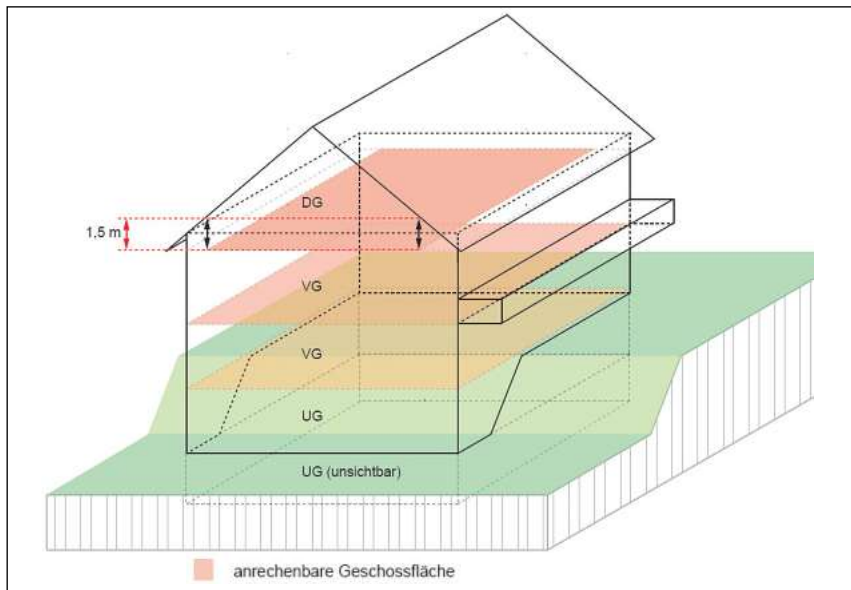
Ein weiteres wesentliches Merkmal der geltenden baurechtlichen Ordnung ist die Begrenzung der Bauten in ihrer Höhe, in vielen Gemeinden durch die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Weist die Gemeinde ein Baugebiet beispielsweise der zweigeschossigen Wohnzone zu, bedeutet das, dass Bauten in dieser Zone über zwei Vollgeschosse verfügen dürfen. Bei der auf diesem Weg festgelegten Gebäudehöhe dürfen für die Höhe je Vollgeschoss durchschnittlich 3 m eingesetzt werden (vgl. § 139 Abs. 1 PBG). Als Folge davon ist in diesem System auch zu bestimmen, wann ein Geschoss nicht mehr zu den Vollgeschossen zu zählen ist. Deshalb regelt § 138 Absätze 1 und 2 PBG im Einzelnen, ab wann Unter-, Dach- und Attikageschosse als Vollgeschosse mitzurechnen sind. Dabei kann es beispielsweise bei einem Untergeschoss von wenigen Quadratzentimetern abhängen, ob dessen Ummantelung ausreichend, nämlich mindestens zu $\frac{1}{3}$ im gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegt. Gleiches gilt für die $\frac{2}{3}$ -Regelung bei den Dach- und Attikageschossen, wonach die nutzbare Fläche eines Dach- oder Attikageschosses nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen darf, damit es nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist. Da aber auch nicht zu den Vollgeschossen zählende Unter-, Dach- und Attikageschosse zu einem bedeutenden Teil die Höhe eines Gebäudes mitbestimmen, führt die Höhenbegrenzung der Bauten über die zulässige Geschosshöhe immer wieder zu Unklarheiten und Missverständnissen. So kann etwa ein Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone letztlich gesetzeskonform eine Höhe von bis zu 14 m aufweisen, wie die nachfolgende Skizze zeigt.

Gebäudehöhe abhängig von Vollgeschosshöhe nach heutigem Recht



Schliesslich prägt die als Bauziffer weit verbreitete Ausnützungsziffer wesentlich die Überbauungsdichte, indem die ihr zugrunde liegende Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Geschossflächen und der anrechenbaren Grundstücksfläche bestimmt, welche Bauvolumen bezogen auf die Grundstücksflächen in einem bestimmten Baugebiet realisiert werden dürfen. Wie bei den Höhenvorschriften bestimmen auch bei den Bauziffern die Gemeinden die konkrete Masse, während der Kanton die Berechnungsweise vorgibt. Insbesondere diese Berechnungsweise der Ausnützungsziffer war in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand von Revisionen, aber auch von Konflikten zwischen Nachbarn, ist doch sowohl die Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche wie auch die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen durch zahlreiche Besonderheiten und Ausnahmeregelungen geprägt. Vereinfacht lässt sich die heutige gesetzliche Regelung zur Ausnützungsziffer wie folgt schematisch darstellen.

Ausnützungsziffer nach heutigem Recht



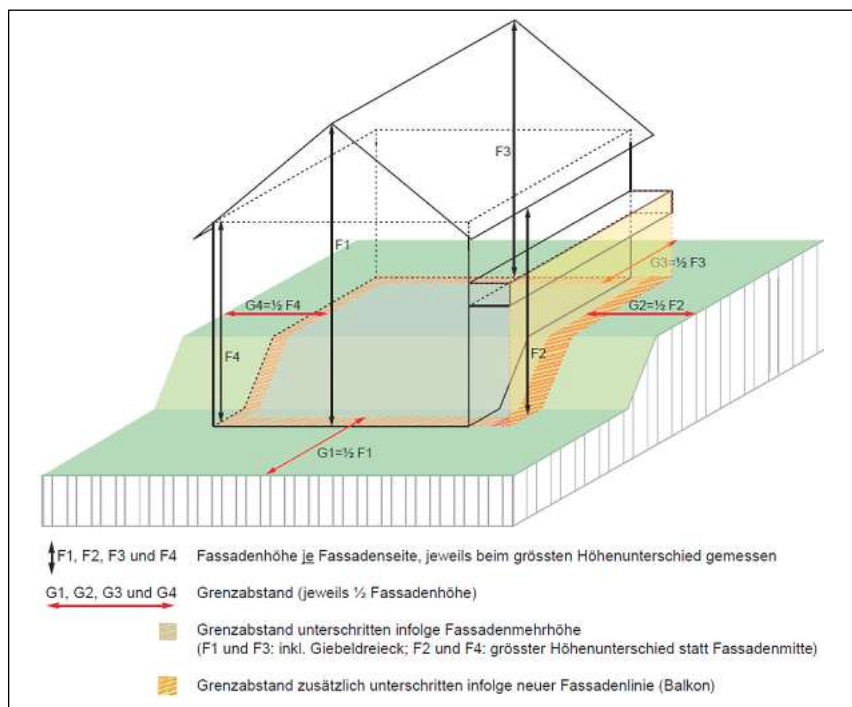
Charakteristisch ist somit in erster Linie die Nichtanrechenbarkeit aller nicht sichtbaren Untergeschosse sowie eines sichtbaren Untergeschosses, sofern dieses nicht zu den Vollgeschossen zu zählen ist.

3.2 Auswirkungen der IVHB

Mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verpflichtet sich der Kanton Luzern, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Der Beitritt zur IVHB bedeutet aber nicht, dass die dort im Anhang 1 aufgeführten 30 Baubegriffe und Messweisen – wie schon im Kapitel 2.3 dargelegt – automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts werden. Ihre Geltung erlangen sie vielmehr erst, wenn sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung in das kantonale Recht überführt sind. Dabei greift das Konkordat nicht in das Gesetzgebungssystem der Kantone ein. Es will einzig sicherstellen, dass die Kantone für Regelungen zum Terrain, zu den Gebäuden, den Gebäudeteilen, der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern ausschliesslich die in der IVHB normierten Begriffe und Messweisen verwenden und diese Begriffe und Messweisen in allen Kantonen gleich verstanden werden. Dementsprechend ist es nicht zulässig, von den Begriffen und Messweisen der IVHB abweichende Definitionen für die zuvor genannten Regelungsbereiche zu verwenden. Das gilt sowohl für die kantonale wie auch für die kommunale Ebene. Es ist aber durchaus zulässig, nicht alle im Anhang 1 der IVHB aufgeführten Begriffe und Messweisen zu übernehmen und in das kantonale Recht zu überführen.

Die Abstandsregelungen, Höhenvorschriften und Dichteregeln, welche wie soeben erwähnt die geltende baurechtliche Ordnung auf kantonaler Ebene im Wesentlichen bestimmen, führen die Vorgaben der IVHB zu teilweise erheblichen Veränderungen. Beim Grenzabstand würde die Übernahme der Begriffe und Messweisen der IVHB ohne eine Änderung der Ermittlung des Masses des Grenzabstandes bei einer Vielzahl der heute bestehenden Gebäude zu einer Unterschreitung des zulässigen Mindestabstandes führen, wie die nachfolgende Skizze zeigt.

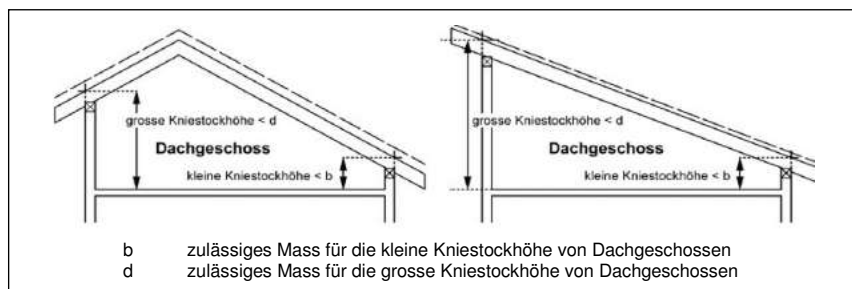
Grenzabstand nach heutigem Recht mit Berechnung der Fassadenhöhe gemäss IVHB



Die für die Grenzabstandsbestimmung massgebende Fassadenhöhe errechnet sich nämlich nach den Vorgaben des Konkordats anders als nach geltendem Recht. Nach Ziffer 5.2 des Anhangs 1 zur IVHB entspricht die Fassadenhöhe dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Das bedeutet einerseits, dass bei Giebel Fassaden das (bis zu 5 m hohe [vgl. § 139 Abs. 2 PBG]) Giebel dreieck nicht mehr unberücksichtigt bleibt. Andererseits ist die Höhe der Fassaden nicht mehr in ihrer Mitte zu messen; vielmehr ist stets der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie massgebend. Erschwerend kommt hinzu, dass vorspringende Gebäudeteile wie etwa Balkone, die das neu zulässige Breitenmass des Vorsprungs überschreiten (mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge, vgl. § 112a Abs. 2 h des Entwurfs), ungeachtet ihrer Ausladung die Fassadenlinie bestimmen, die in ihrer Projektion wiederum Ausgangspunkt für den Grenzabstand ist (vgl. Ziff. 3.2–3.4 und 7.1 des Anhangs 1 zur IVHB).

Auch bei den Höhenvorschriften bestimmt sich nach den Vorgaben des Konkordats nach einer anderen Berechnungsweise, ob ein Dach- oder Attikageschoss als solches gilt oder vielmehr einem Vollgeschoss gleichkommt. Massgebende Grösse beim Dachgeschoss ist nach den Vorgaben der IVHB die Kniestockhöhe, die sich im geltenden Recht bereits findet (vgl. § 138 Abs. 4 PBG). Als Dachgeschosse gelten danach Geschosse, deren Kniestockhöhen ein zu bestimmendes Mass nicht überschreiten (vgl. Ziff. 6.3 des Anhangs 1 zur IVHB).

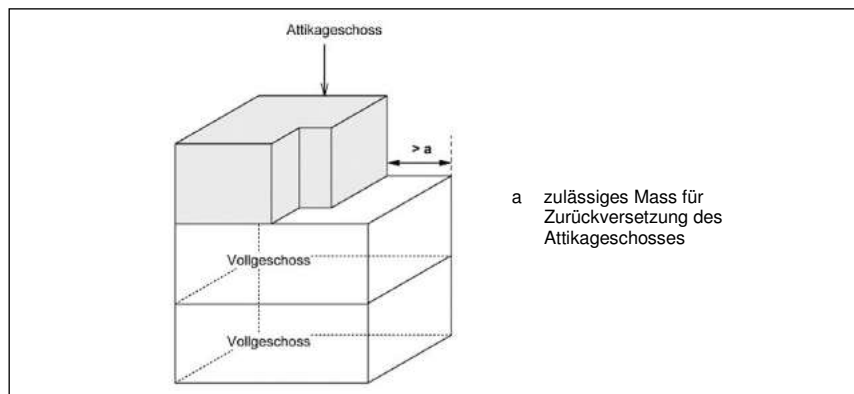
Dachgeschoss gemäss IVHB



Abklärungen der Projektgruppe ergaben, dass die Gemeinden heute in ihren Bau- und Zonenreglementen stark voneinander abweichende Kniestockhöhenmasse kennen, die – wo sie festgelegt sind – von 0,5 bis 2,5 m reichen. Bei dieser Ausgangslage lässt sich kaum ein geeignetes, mit Blick auf die Harmonisierung kantonale einheitlich geltendes Kniestockhöhenmass festlegen, das einerseits dem Ziel der Bewahrung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz Rechnung trägt und andererseits nicht Dachgeschosse zulässt, die optisch Vollgeschossen gleichkommen.

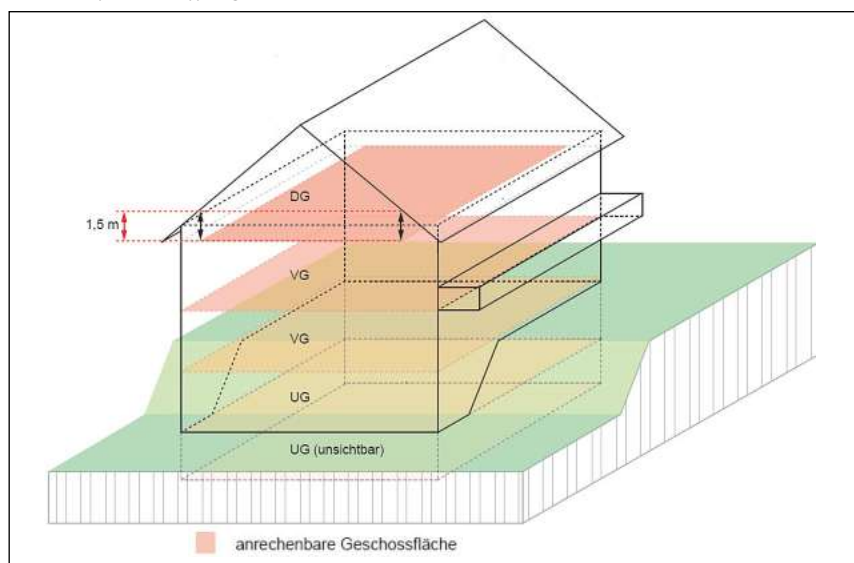
Ein gleich gelagertes Problem zeigt sich bei der Regelung der IVHB zu den Attikageschossen. Sie müssen bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein zu bestimmendes Mass zurückversetzt sein (vgl. Ziff. 6.4 des Anhangs 1 zur IVHB). Auch hier zeigte sich, dass die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen – wo dazu Regelungen bestehen – sehr unterschiedliche Vorgaben zur Zurückversetzung von Attikageschossen machen. Einerseits werden Zurückversetzungen für eine, mehrere oder alle Fassaden verlangt, andererseits liegen die masslichen Vorgaben zwischen 2 und 3 m. Gleich wie bei den Dachgeschossen lässt sich somit auch bei den Attikageschossen kaum ein geeignetes, mit Blick auf die Harmonisierung kantonale einheitlich geltendes Rückversetzungsmass festlegen, das einerseits dem Ziel der Bewahrung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz Rechnung trägt und andererseits nicht Attikageschosse zulässt, die optisch Vollgeschossen gleichkommen.

Attikageschosse gemäss IVHB



Bei den Bauziffern beschränkt sich die IVHB in Nachachtung des Harmonisierungsgedankens darauf, noch vier Bauziffern zur Verfügung zu stellen: die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer. Die in den Kantonen unterschiedlich geregelte Ausnützungsziffer dagegen sieht die IVHB nicht mehr vor. Konzeptionell am nächsten kommt ihr die Geschossflächenziffer. Diese Bauziffer entspricht wie die bisherige Ausnützungsziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Allerdings entsprechen die dabei zu berücksichtigenden anrechenbaren Geschossflächen nicht jenen bei der Ausnützungsziffer nach heutigem Recht. Vielmehr sind bei der Geschossflächenziffer etwa auch alle nach heutigem Recht nicht anzurechnenden Flächen in Untergeschossen mitzuberechnen.

Geschossflächenziffer gemäss IVHB



Das dürfte in der Praxis zur Folge haben, dass etwa Parkieranlagen wieder vermehrt und unerwünscht oberirdisch angeordnet würden, da sie auch bei ihrer Realisierung in Untergeschossen bei der Geschossflächenziffer hinzuzurechnen wären. In gleicher Weise wären auch Nebenräume in Untergeschossen wieder vollumfänglich

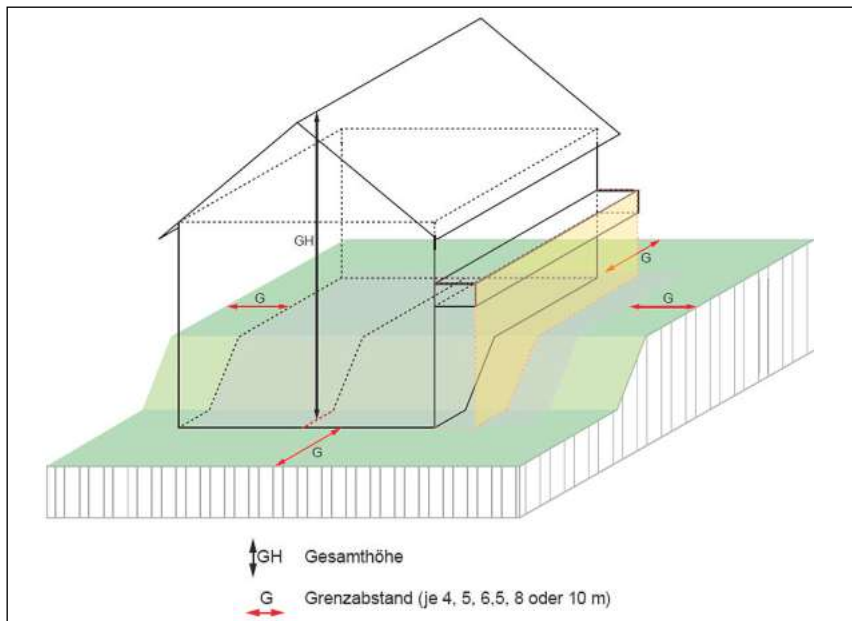
anrechenbar. Die Geschossflächenziffer ist denn auch gezielt als reine Dichtebestimmung konzipiert worden, die Auskunft über die Dichte und die Kapazität von Zonen und damit über das Fassungsvermögen des Zonenplans geben soll. Allfällige Förderungsmassnahmen erforderten eine Differenzierung der Geschossflächenziffer für ober- und unterirdische Geschossflächen oder die Einführung verschiedenster Boni. Es braucht bei dieser Ausgangslage nicht weiter ausgeführt zu werden, dass mit der Einführung der Geschossflächenziffer die heutigen Nachteile der Ausnützungsziffer übernommen würden und dass einer den Harmonisierungsbestrebungen des Konkordats widersprechenden, weiteren Differenzierung der Dichteregulungen in den Gemeinden Vorschub geleistet würde. Hinzu kommt, dass – wie die schon mehrfach erwähnten, vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement in Auftrag gegebenen Abklärungen in vier ausgewählten Gemeinden ergeben haben (vgl. Kap. 1.2 und 2.3) – eine direkte Umrechnung von der bisherigen Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer praktisch unmöglich ist. Vielmehr hätte eine Umrechnung je Gebäude gestützt auf bestehende Pläne zu erfolgen, sofern solche überhaupt verfügbar wären. Ein einheitlicher Umrechnungsfaktor lässt sich nicht bestimmen. Um dem Ziel entsprechen zu können, die Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten möglichst zu erhalten (vgl. Kap. 1.4), müsste etwa ein Faktor 2 (Verdoppelung der Ziffer) gewählt werden, wobei die Unterschiede in den einzelnen Gemeinden sehr gross sind. Das führte aber bei einem erheblichen Teil der bestehenden Bausubstanz gleichzeitig auch zu enormen, nicht gewollten Nachverdichtungsmöglichkeiten.

3.3 Neue Lösung

Die mit dem Konkordat angestrebte Harmonisierung und die damit gleichzeitig erforderliche umfassende Überprüfung der geltenden Vorschriften wird unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Erkenntnisse zum Anlass genommen, die materiellen Bauvorschriften umfassend zu überarbeiten. Dabei steht das Bestreben im Vordergrund, für die kommenden Jahrzehnte wieder eine verlässliche, gut verständliche und im Vergleich zum heute geltenden Recht wieder einfachere und transparentere Bauordnung zu schaffen. Gleichzeitig gilt es, die Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz zu erhalten und die Schutzwirkungen der Bauvorschriften beispielsweise betreffend die Sicherheit, die Gesundheit, die Umweltverträglichkeit und die Ästhetik zu gewährleisten. Nicht einzugreifen ist in die heutige bewährte Kompetenzabgrenzung zwischen dem Kanton (Festlegen der Messweisen und einzelner Masse etwa für den Grenz- und Gebäudeabstand sowie für vorspringende Gebäudeteile im kantonalen Recht) und den Gemeinden (Festlegen etwa der zulässigen Gebäudehöhen und -längen, der Dichtemasse und der Gestaltungsvorgaben in den Bau- und Zonenordnungen). Konkret wird vorgeschlagen, auf die Übernahme der Geschossdefinitionen (Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss) und der Definitionen zur Geschossflächen- und zur Baumassenziffer zu verzichten. An ihre Stelle treten die Gesamthöhe als Höhenbegrenzungsmass und die Überbauungsziffer als Dichtemass, womit sich die angestrebte Vereinfachung und Transparenz optimal erreichen lässt.

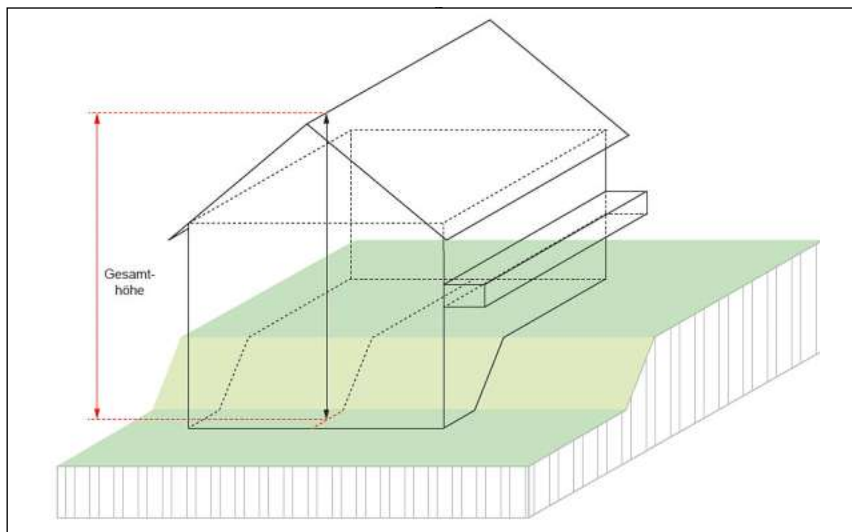
Der Grenzabstand soll künftig von der zulässigen, von den Gemeinden festzulegenden Gesamthöhe der Bauten abhängig gemacht werden. Statt wie heute in der Regel für vier Fassadenseiten in aufwendiger Weise vier Grenzabstände zu ermitteln, soll für alle Gebäudeseiten entsprechend der nachfolgenden Skizze nur noch ein einziger Grenzabstand – abgestuft nach der zulässigen Gesamthöhe – gelten. Kantonalrechtlich wird (abstrakt) festgelegt, für welche von den Gemeinden zu bestimmende Gesamthöhe welcher Grenzabstand gilt. Von diesen Massen können die Gemeinden in einzelnen Zonen mit entsprechenden Regelungen im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan abweichen. Das heisst auch, dass sich der Grenzabstand künftig nicht mehr nach den tatsächlichen Gebäudehöhen – und bei einem allfälligen Mehrlängenzuschlag – zusätzlich nach den tatsächlichen Gebäudelängen, sondern nach der planerisch festgelegten maximal zulässigen Gesamthöhe richtet. Von diesem Prinzip wird nur dort abgewichen, wo die Festlegung einer maximal zulässigen Gesamthöhe ausnahmsweise (etwa in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen) nicht zweckmässig ist. Allein in diesen Fällen ist für den Grenzabstand auch nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision die konkret bewilligte (und nicht die maximal zulässige) Gesamthöhe der Baute massgebend.

Grenzabstand neu abhängig von Gesamthöhe



Bei der Gesamthöhe handelt es sich um den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (vgl. Ziff. 5.1 des Anhangs 1 zur IVHB).

Gesamthöhe gemäss IVHB



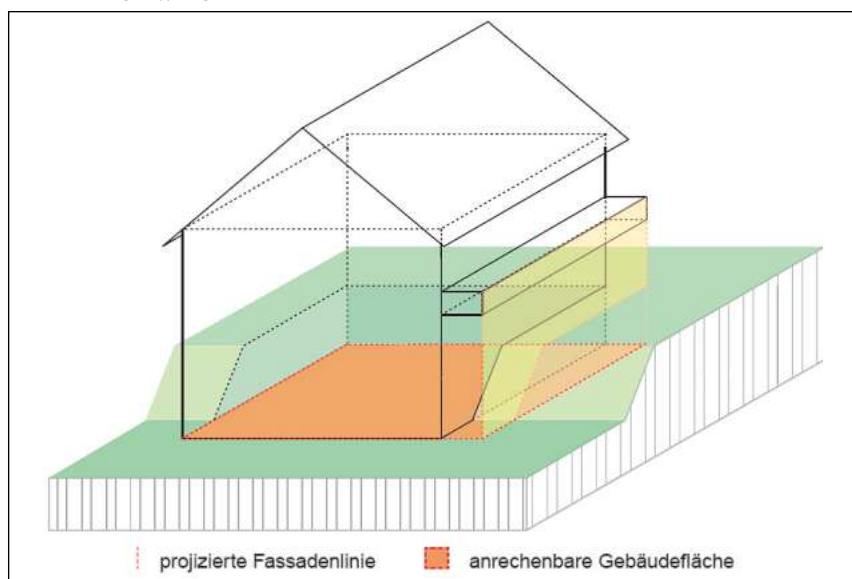
Massgebend ist also einzig der grösste Höhenunterschied. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass eine hangparallele Ebene zu bilden ist, die nicht durchstossen werden darf. Mit dieser Höhenbegrenzungsregel werden keine unnötigen Einschränkungen geschaffen, vielmehr lässt sie den Bauwilligen und den Architektinnen und Architekten den gebührenden Spielraum bei der inneren Gestaltung der Bauten. Gleichzeitig ist sie aber auch für die Anstösserinnen und Anstösser verständlich und nachvollziehbar, zumal sich diese in erster Linie dafür interessieren dürften, wo die Baute zu stehen kommt und wie hoch sie wird. Weniger wichtig dürfte für sie dagegen sein, wie viele Geschosse die Baute im Gebäudeinnern umfasst. In jedem Fall wissen sie im Voraus klar, welche Höhe eine Baute an der fraglichen Stelle des Grundstücks erreichen darf und – durch die Bestimmung des Grenzabstandes in Abhängigkeit von der zulässigen Gesamthöhe – welchen Grenzabstand diese Baute einzuhalten haben wird. Dieses Zusammenspiel von Gesamthöhe und Grenzabstand bedingt, dass die Gemeinden Gesamthöhen nicht nur festlegen können, sondern diese auch festlegen müssen.

Mit der Einführung der Gesamthöhe kann auf viele der bisher geregelten Höhenmasse verzichtet werden. Das gilt für die Firsthöhe, die Gebäudehöhe, die Vollgeschosshöhe und die praktisch ohne Bedeutung gebliebene Untergeschosshöhe. Mit dem Wegfall der Geschossregelungen bedarf es auch keiner Höhenbegrenzung der

Dach- (Dachfirsthöhe) und der Attikageschosse mehr. Auch wenn mit der vollständigen Neuregelung der Höhenbegrenzungen der Bauten die baurechtlichen Vorgaben dazu erheblich vereinfacht, soweit möglich vereinheitlicht und für die Betroffenen transparenter werden, führt dies nicht zu einer Banalisierung des Bauens. Die Gestaltungsmöglichkeiten bleiben bestehen und können von den Gemeinden durch gestalterische Vorgaben für Bauten und Dächer sowie zur Dachneigung und zu den Dachaufbauten auch gezielt gesteuert werden.

Als Ersatz für die heutige Ausnutzungsziffer schliesslich wird die im geltenden Gesetz bereits verankerte, allerdings nach den Vorgaben der IVHB neu definierte Überbauungsziffer vorgeschlagen. Die Überbauungsziffer, welche je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den «Fussabdruck» der einzelnen Baute auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt, ist eine einfach anwendbare und auch eine einfach bestimmbare Bauziffer. Sie entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche, wobei als anrechenbare Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gilt (vgl. Ziff. 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB). Die so definierte Überbauungsziffer begünstigt – anders als die Ausnutzungsziffer – in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe und kompakte Bauformen.

Überbauungsziffer gemäss IVHB



Die Überbauungsziffer für bestehende Bauvolumen lässt sich auf der Basis der Angaben der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) vergleichsweise einfach ermitteln. Selbstverständlich sind auch bei der Umrechnung von der Ausnutzungs- zur Überbauungsziffer in Einzelfällen Probleme zu erwarten. Gleichwohl ist aber eine solche Umrechnung insgesamt mit relativ geringem Aufwand möglich. Das haben gerade auch die entsprechenden Arbeiten im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Luzern gezeigt. In ländlichen Gebieten wird eine maximale Überbauungsziffer von 0,25 sachgerecht sein, im städtischen Raum können diese Werte höher ausfallen. Eine stichprobenartige Ermittlung der Überbauungsziffer in den Gemeinden Schüpfheim, Sempach und Schongau hat ergeben, dass sich der massgebende Dichtewert für die einzelnen Zonen anhand der bestehenden Überbauungsstruktur nach dem skizzierten Vorgehen unkompliziert und für kleinere Gemeinden mit einem Zeitaufwand von etwa einem Tag ermitteln lässt.

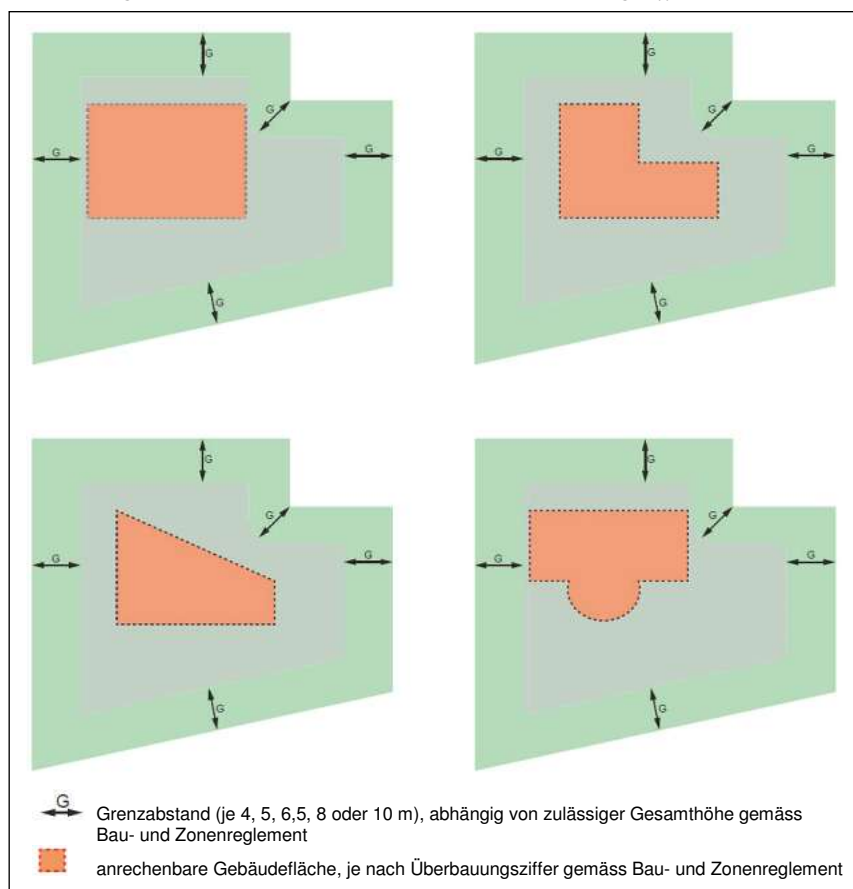
Der Wechsel von der Ausnutzungs- zur Überbauungsziffer dürfte in erster Linie für diejenigen Bauten vorteilhafter sein, die kompakt und in die Höhe gebaut wurden. Nachteile können sich für – etwa durch Garagenanbauten – stark in die Breite gebaute Häuser ergeben. Dem kann durch die geeignete Festlegung von Überbauungsziffern begegnet werden. So lässt es der Revisionsvorschlag zu, für Bauten mit Nebennutzflächen (wozu Garagen zählen) eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festzulegen. Zudem kann die Überbauungsziffer nicht nur für Zonen und Nutzungen, sondern auch für Gebäude (also etwa Terrassenbauten) unterschiedlich festgelegt werden. Bei Neuüberbauungen schafft die Überbauungsziffer für alle Beteiligten, auch für die Nachbarinnen und Nachbarn, eine einfache und klare Ausgangslage.

Vereinzelte wird der Überbauungsziffer entgegengehalten, sie führe zu simplen, schuhschachtelartigen Gebäudekörpern. Dem kann die Gemeinde aber mit der Festlegung von unterschiedlichen Überbauungsziffern je Zone, Nutzung und Gebäude

oder abhängig von der zulässigen Gesamthöhe sowie der Festlegung von Höhenbeschränkungen und weiteren Korrekturmöglichkeiten begegnen. Ohnehin ist es nicht Aufgabe einer Nutzungsziffer, die konkrete Gestaltung einer Baute zu regeln. Sie bestimmt vielmehr die Volumenverteilung auf einer Parzelle. Letztlich hängt eine hochstehende Siedlungsgestaltung und Architektur denn auch nicht von den öffentlich-rechtlichen Vorgaben ab. Diese haben allein limitierend zu wirken. In jedem Fall verfügen die Gemeinden, wie schon dargelegt, über zureichende Möglichkeiten für die Beeinflussung der Gestaltung der Bauten. Ausserdem liegen bei Neueinzonungen vermehrt bereits Überbauungskonzepte vor, die es erlauben, im Bau- und Zonenreglement dafür massgeschneiderte Bauvorschriften zu erlassen.

Im Ergebnis werden Überbauungen auch künftig im Wesentlichen durch die minimalen Grenzabstände, die zulässige Höhe und Länge der Bauten sowie die maximale Überbauungsdichte geprägt sein. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden aber dank schlanker und verständlicher Regelungen und des einfachen Zusammenspiels der drei genannten Faktoren für alle Beteiligten (Bauherrschaft, Nachbarschaft, Planende und Behörden) verständlich, transparent und nachvollziehbar sein. Gleichzeitig bleiben die erforderlichen Gestaltungsspielräume auch im neuen System erhalten, wie die nachfolgenden Skizzen zeigen.

Neuordnung mit Gesamthöhe, Grenzabstand und Überbauungsziffer



Die neuen und geänderten Baubegriffe und Messweisen wirken sich grundlegend auf die Nutzungsplanungen der Gemeinden aus, da – wie schon an früherer Stelle ausgeführt (vgl. Kap. 2.4) – das geltende kantonale Recht im Planungs- und Baugesetz in vielen Fällen bloss die Begriffe und Messweisen bestimmt, während die Gemeinden die masslichen Festlegungen (zulässige Geschosshöhe, maximale Ausnutzungsziffer usw.) in ihren Bau- und Zonenordnungen vorgeben. Folglich werden die für den Charakter der einzelnen kommunalen Nutzungszonen bedeutsamen neuen Definitionen und Messweisen erst Gültigkeit erlangen können, wenn die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen überarbeitet haben, soll doch den Gemeinden der bisherige Regelungsspielraum bei der Festlegung der zulässigen Höhe und Länge der Bauten sowie bei der Bestimmung der Überbauungsdichte auch nach dem Beitritt des Kantons Luzern zur IVHB erhalten bleiben. Mit der neuen Übergangsbestimmung in § 224 PBG zur Anpassung des kommunalen Rechts bleibt der übliche Überprüfungs- und Anpassungsrhythmus von zehn Jahren gewahrt. Die Gemeinden sollen also mit der Revision nicht zu zusätzlichen und auch nicht zu zeitlich früheren Ortsplanungsrevisionen gedrängt werden, zumal der Überarbeitungsaufwand für die Gemeinden eher

grösser sein wird. Denn für die Festlegung der zulässigen Höhe und Länge der Gebäude sowie der zulässigen Nutzungsdichte (Überbauungsziffer) und damit für die Bestimmung des Charakters der einzelnen Nutzungszonen sind neue Begriffe und Definitionen zu verwenden. Das wird eine umfassende Aufnahme der bestehenden Bausubstanz notwendig machen. Ebenso werden die Gemeinden vertiefte Abklärungen zu den erforderlichen Gestaltungsvorgaben für Bauten machen müssen.

4 Die Gesetzesänderungen im Einzelnen

§ 1a

Zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Wirksamkeit der regionalen Strukturen sind in den letzten Jahren in unserem Kanton nach und nach regionale Entwicklungsträger entstanden, die sich mittlerweile etabliert haben. Sie wirken als Ansprechpartner des Kantons in dem von ihnen erfassten Gebiet. Die regionalen Entwicklungsträger fungieren als Dachstruktur, unter der verschiedene Formen regionaler Zusammenarbeit gebündelt und besser aufeinander abgestimmt werden können. Sie führen dadurch zu einer Vereinfachung der Strukturen. Die regionalen Entwicklungsträger dienen als Kompetenzzentren auch im Bereich der – im Vergleich zur Raumplanung – umfassender verstandenen Raumentwicklung, die in erster Linie kommunale Aufgaben übernehmen, bei denen eine überkommunale Zusammenarbeit erforderlich oder zweckmässig und von den Gemeinden gewünscht ist (vgl. dazu unten zu § 3). Daneben können sie auch Aufgaben wahrnehmen, die ihnen der Kanton überträgt. Ihre Möglichkeiten entsprechen einem Bedürfnis der Gemeinden und des Kantons. Dementsprechend sollen sie die heute im Gesetz genannten Regionalplanungsverbände als Planungsträger ersetzen (vgl. Unterabs. b).

§ 2 Absatz 2

§ 2 befasst sich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. In Absatz 2 ist bereits heute festgehalten, dass auf allen Planungs- und Realisierungsstufen die ökologischen Gesichtspunkte mit zu beachten sind. Wie in der Vernehmlassung gefordert, wird dieser Absatz dahingehend ergänzt, als dies auch für die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft gilt. Die gleiche Vorgabe findet sich auch im Entwurf zum neuen Kantonalen Energiegesetz vom 25. September 2012. Danach verfolgt der Kanton das langfristige Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft (§ 1 Abs. 3 des Entwurfs). Ein solches Ziel hat programmatischen Charakter und dient als Leitlinie für die Planungen. Rechtsverbindlich festgelegt werden die Vorschriften im Gebäudebereich aber in erster Linie über die Energiegesetzgebung des Bundes und der Kantone.

Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und der Energieträger und deren global gerechte Verteilung. Sie bezieht sich auf die Themenbereiche Wohnen, Mobilität, Ernährung, Konsum und Infrastruktur. Nachhaltig heisst, dass der weltweite Energiekonsum nicht zunehmen darf. Zudem müssen die Treibhausgasemissionen so weit reduziert werden, dass die Klimaerwärmung auf 2°C begrenzt werden kann. Global gerecht heisst, dass allen Erdbewohnerinnen und Erdbewohnern gleich viel Energie und gleich viele Treibhausgasemissionen zustehen, wobei nur letztere weltweit zu reduzieren sind. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind bis im Jahr 2100 zu erfüllen. Der Primärenergieverbrauch in der Schweiz muss von heute 6300 Watt pro Person auf den globalen Durchschnitt von 2000 Watt (bis im Jahr 2100) gesenkt werden. Die Treibhausgasemissionen müssen in derselben Zeitspanne von 8,6 Tonnen CO₂ pro Person und Jahr auf den global zulässigen Wert von 1 Tonne CO₂ reduziert werden. Als Zwischenziel bei der Reduktion gelten 3500 Watt und 2 Tonnen CO₂ (bis 2050). Bau und Betrieb von Gebäuden sind für etwa die Hälfte des schweizerischen Energieverbrauchs und einen ähnlichen Anteil an den inländischen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Daher ist es auch sinnvoll, Gebäude und Gebäudegruppen, die zu Wohnzwecken, für Büros oder als Schule genutzt werden, gesondert zu bilanzieren. Gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040), der ein konsolidiertes Instrument zur Planung von 2000-Watt-kompatiblen Wohnhäusern sowie Büro- und Schulgebäuden ist, wird der Ressourcenverbrauch bei Erstellung und Entsorgung, im Betrieb sowie für die induzierte Mobilität erfasst. Auch die am Gebäudestandort erzeugte erneuerbare Energie wird berücksichtigt. Für diese Nutzungen werden Zielwerte pro Quadratmeter und Richtwerte für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität festgesetzt (vgl. dazu im Einzelnen www.2000watt.ch).

§ 3

Die Überschrift wurde vereinfacht. Mit der Bildung von regionalen Entwicklungsträgern wurden starke Strukturen für eine effiziente Abwicklung von Raumentwicklungsaufgaben, für die notwendige gemeindeübergreifende Abstimmung und Koordi-

nation sowie für die erfolgreiche Positionierung im Standortwettbewerb der Regionen geschaffen. Die regionalen Entwicklungsträger bündeln über die eigentlichen raumplanerischen Tätigkeiten hinaus verschiedene Formen überkommunaler Zusammenarbeit. Im Vordergrund stehen:

- Strategie und Abstimmung der regionalen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsplanung,
- Bestimmung von regionalen Entwicklungsschwerpunkten, namentlich in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Kultur,
- Umsetzung der Neuen Regionalpolitik des Bundes und der kantonalen Regionalpolitik,
- Koordination von Ver- und Entsorgungsanlagen von überkommunaler Bedeutung,
- Erarbeitung und Abstimmung von regionalen Freizeit- und Tourismuskonzepten sowie Koordination von Sport- und Freizeitanlagen,
- Koordination von ökologischen Aufwertungen sowie allfällige Prüfung von Parks von nationaler Bedeutung,
- Regionalmarketing.

Die für die Raumplanung und die Raumentwicklung wichtigsten Fälle, bei denen regionale Entwicklungsträger überkommunal koordinierende Aufgaben zu übernehmen haben, sind in Absatz 2 erwähnt. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können die regionalen Entwicklungsträger weitere raumwirksame Aufgaben übernehmen, auch wenn dies der kantonale Richtplan nicht ausdrücklich vorgibt und dafür auch nicht unmittelbar ein überkommunaler Abstimmungsbedarf besteht. Um der Koordination von raumwirksamen Tätigkeiten auf regionaler Ebene weiterhin das nötige Gewicht zu geben, soll es auch künftig möglich sein, dass einzelne Planungen (neu regionale Teilrichtpläne) oder sonst Inhalte von Planungen und Konzepten der regionalen Entwicklungsträger für die Gemeinden bindend sind. Soweit solche Festlegungen nicht Gegenstand von regionalen Teilrichtplänen sind, zu denen sich in § 8 Entwurf die entsprechenden Bestimmungen zur Zuständigkeit, zum Verfahren und zur Verbindlichkeit finden, sollen bei den Konzepten die Regelungen zum Verfahren und zur Verbindlichkeit Sache unseres Rates sein (vgl. Abs. 2).

In Absatz 3 werden anstelle der bisherigen Regional- und Ortsplanungen neu die regionalen und kommunalen Planungen und Konzepte erwähnt. Regionale Teilrichtpläne einerseits und vor allem auch Konzepte andererseits, beide mit einer themenbezogenen Ausrichtung und spezifischen Handlungsschwerpunkten, sollen anstelle der bisherigen, statischen regionalen Gesamttrichtpläne die raumplanerische Weiterentwicklung steuern. Damit wird den zunehmend dynamischen räumlichen Prozessen Rechnung getragen, kann doch mit regionalen Teilrichtplänen und Konzepten flexibler und effizienter auf neue Herausforderungen reagiert werden.

§ 6

Absatz 1 wurde vereinfacht und den geänderten Bestimmungen in den §§ 1a und 3 PBG angepasst. Der Begriff Planung wurde in Absatz 2 weggelassen, da Dritte neu auch von Konzepten und anderen planerischen Instrumenten betroffen sein können. Zur Vermeidung möglicher Widersprüche ist in Absatz 3b auf die konkrete Nennung einzelner Paragraphen zu verzichten. Die Abätze 5 und 6 werden aufgehoben, da sie – gerade auch mit Blick auf den Einleitungssatz zu Absatz 3 – überflüssig sind.

§ 8

Die regionalen Entwicklungsträger sollen zur Erfüllung der strategischen und operativen Aufgaben künftig die dafür passenden Instrumente verwenden, die sie weitgehend selber bestimmen. Im Vordergrund stehen entweder regionale Teilrichtpläne mit einer themenbezogenen Ausrichtung und spezifischen Handlungsschwerpunkten oder Konzepte. Die Zuständigkeit, das Verfahren und die Verbindlichkeit sind bei den regionalen Teilrichtplänen gleich wie bei den heute geregelten regionalen Gesamttrichtplänen. Bei den Konzepten regelt unser Rat das Nähere zum Verfahren und zur Verbindlichkeit in der Verordnung (vgl. § 3 Abs. 2 PBG Entwurf).

§ 9

Der Verweis in Absatz 1 ist nicht mehr aktuell, denn der bisherige § 40 PBG wird neu systematisch richtig als § 10a in das Planungs- und Baugesetz eingefügt (vgl. Erläuterungen zu § 10a). Der bisherige Absatz 3 wird neu zu Absatz 2. Inhaltlich wird er den geänderten Bestimmungen in den §§ 1a und 3 PBG angepasst. Es soll eine klare gesetzliche Grundlage dafür geschaffen werden, dass die Gemeinden nicht nur Richtpläne verschiedenen Inhalts, sondern auch überkommunal abgestimmte Richtpläne, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken (z.B. Wanderwegrichtpläne), in einem Plan zusammenfassen können. Selbstverständlich hat jede Gemeinde den (kommunalen) Richtplan für ihr jeweiliges Gemeindegebiet gesondert zu erlassen.

§ 10

Die steigende Bedeutung der energetischen Fragen rechtfertigt eine ausdrückliche Nennung der Energie in Absatz 1. Diese soll gemäss Absatz 3 neu stufengerecht dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zukommen. Zur besseren Lesbarkeit wird dabei das zuständige Departement im Gesetz neu namentlich genannt.

§ 10a

Die bisherige Regelung zum Inhalt des kommunalen Erschliessungsrichtplanes (§ 40 PBG) wurde neu systematisch richtig im Teil Richtplanung (und nicht Nutzungsplanung) eingefügt. Gleichzeitig ist Absatz 1 den praktischen Bedürfnissen entsprechend angepasst worden. So ist es nicht notwendig, dass im kommunalen Erschliessungsrichtplan alle schon bestehenden Erschliessungsanlagen, die sich regelmässig schon in anderen Planungsinstrumenten (Strassen- und Leitungspläne) finden, nochmals im Einzelnen aufgeführt werden. Wo aber auch an solchen bestehenden Anlagen zur Erschliessung weiterer Gebiete Änderungen erforderlich sind, sind diese notwendigen Anpassungen im Richtplan selbstverständlich darzustellen.

§ 12 Absatz 1

Zur besseren Lesbarkeit wird das zuständige Departement im Gesetz neu namentlich genannt.

§ 13 Absätze 1 und 2

Bereits § 7 bestimmt, dass unser Rat den kantonalen Richtplan erlässt. Daraus ergibt sich auch ohne ausdrückliche Regelung in Absatz 1, dass die kantonalen Behörden diesen Richtplan zuhanden unseres Rates erarbeiten. Ebenso ist es selbstverständlich, dass dabei die Interessen des Bundes, der Nachbarkantone und der Gemeinden sowie weiterer interessierter Kreise berücksichtigt werden sollen. Ein eigentliches Anhörungsverfahren bei diesen Stellen im Vorfeld der öffentlichen Auflage des Richtplans (vgl. Abs. 2) soll aber zur Vereinfachung der Abläufe nicht mehr ausdrücklich vorgeschrieben werden.

Da es nicht mehrere kantonale Richtpläne gibt, ist in Absatz 2 nur noch vom Entwurf des kantonalen Richtplans die Rede.

§ 14 Absatz 5

In Absatz 5 wird neu der Vorstand des regionalen Entwicklungsträgers anstelle des Vorstandes des Regionalplanungsverbandes genannt, der geringfügige Anpassungen an regionalen (Teil-)Richtplänen vornehmen kann.

§ 17 Absatz 1a und b

Das Instrument des Bebauungsplanes wird aufgewertet. So soll mit dem Bebauungsplan neu nicht nur in Einzelheiten, sondern sogar erheblich vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden können (vgl. dazu auch Vorbemerkungen zu den §§ 65–77). Dieser erweiterte Anwendungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Vorgabe zu verknüpfen, dass dieser Plan künftig im gleichen Verfahren wie der Zonenplan zu erlassen ist. Anders als im bisherigen § 17 Absatz 1b PBG, wonach dem Gemeinderat unter Vorbehalt von § 170 Absatz 2 PBG die Kompetenz für den Erlass des Bebauungsplanes erteilt werden konnte (§ 1 PBG), soll diese Möglichkeit neu nicht mehr bestehen (vgl. Abs. 1a Entwurf). Bebauungspläne sind zwingend den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament vorzulegen. Damit bleibt für grössere Abweichungen von der Grundnutzungsordnung die demokratische Mitwirkung gewährleistet.

§ 18 Absatz 1

Die Präzisierung in Absatz 1 ergibt sich durch den Wegfall des Instruments des flächendeckenden regionalen Richtplans.

§§ 19 Absatz 1 und 21 Absatz 2

Zur besseren Lesbarkeit wird in beiden Bestimmungen, ohne inhaltliche Änderung, das zuständige Departement im Gesetz neu namentlich genannt.

§ 22 Absatz 3

Für die Aufhebung oder die Anpassung eines Gestaltungsplanes gilt das für den Erlass vorgeschriebene Verfahren (vgl. Abs. 3 Entwurf). Es kann aber zweckmässig sein, im Rahmen einer Ortsplanungsrevision oder beim Erlass eines Bebauungsplanes gleichzeitig den Gestaltungsplan für ein Gebiet aufzuheben. Das gilt insbesondere für altrechtliche Gestaltungspläne oder dort, wo für Gestaltungsplangebiete in der Zonen- oder Bebauungsplanung detaillierte Vorschriften erlassen werden, welche die weitere Geltung des Gestaltungsplanes erübrigen oder zu diesem gar im Widerspruch stehen. Aus diesem Grund besteht neu die Möglichkeit, Gestaltungspläne auch im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens gemäss den §§ 61 ff. Entwurf aufzuheben.

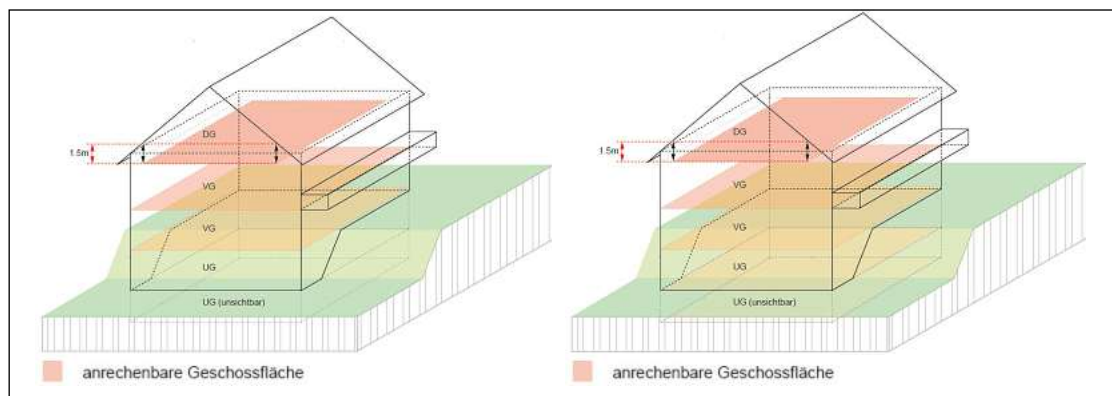
§ 23

Bauziffern dienen der Regelung der Dichte einer Überbauung. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschränkt sich dabei in Nachachtung des Harmonisierungsgedankens darauf, noch vier Bauziffern zur Verfügung zu stellen: die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer. Die in den Kantonen unterschiedlichst geregelte Ausnützungsziffer dagegen sieht die IVHB nicht mehr vor, weshalb daran nicht mehr festgehalten werden kann.

Als eigentlicher Ersatz für die Ausnützungsziffer konzipiert ist in der IVHB die Geschossflächenziffer. Diese Bauziffer entspricht wie die bisherige Ausnützungsziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Allerdings entsprechen die dabei zu berücksichtigenden anrechenbaren Geschossflächen nicht jenen bei der Ausnützungsziffer nach heutigem Recht. Vielmehr sind bei der Geschossflächenziffer etwa auch alle nach heutigem Recht nicht anzurechnenden Flächen in Untergeschossen mitzuberechnen. Der nachfolgende Vergleich illustriert schematisch die Unterschiede bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen einerseits nach der heutigen Regelung zur Ausnützungsziffer und andererseits nach der Regelung der IVHB zur Geschossflächenziffer.

Ausnützungsziffer nach heutigem Recht

Geschossflächenziffer gemäss IVHB



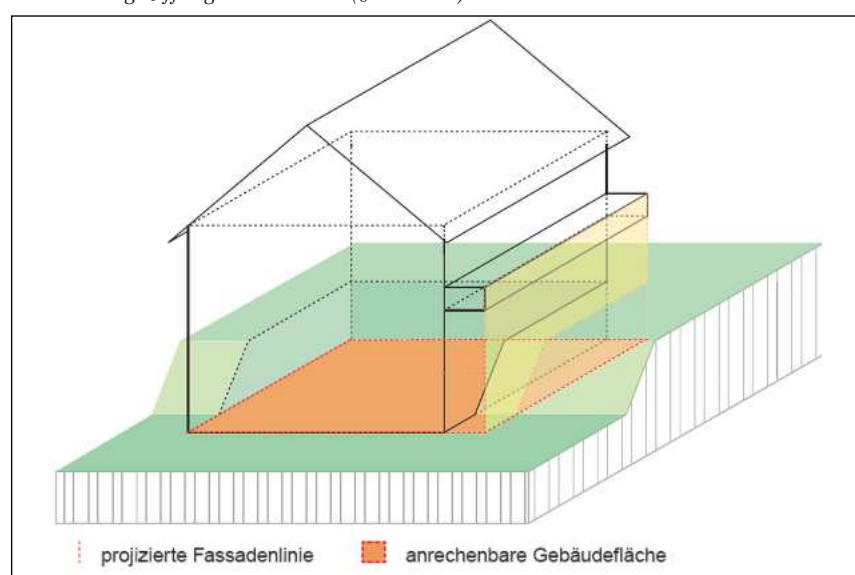
Eine Einführung dieser Geschossflächenziffer dürfte in der Praxis zur Folge haben, dass etwa Parkierungsanlagen wieder vermehrt und unerwünscht oberirdisch angeordnet würden, da sie auch bei ihrer Realisierung in Untergeschossen bei der Geschossflächenziffer hinzuzurechnen wären. In gleicher Weise wären auch Nebenräume in Untergeschossen wieder vollumfänglich anrechenbar. Die Geschossflächenziffer ist denn auch gezielt als reine Dichtebestimmung ohne jegliche Förderungskomponente konzipiert worden. Sie soll Auskunft über die Dichte und die Kapazität von Zonen und damit über das Fassungsvermögen des Zonenplans geben. Allfällige Fördermassnahmen erforderten eine Differenzierung der Geschossflächenziffer für ober- und unterirdische Geschossflächen oder die Einführung verschiedenster Boni. Die Gewährung von Ausnahmen ist nicht mehr zulässig. Es braucht bei dieser Ausgangslage nicht weiter ausgeführt zu werden, dass mit der Einführung der Geschossflächenziffer die heutigen Nachteile der Ausnützungsziffer übernommen würden, gleichzeitig aber einer den Harmonisierungsbestrebungen des Konkordats widersprechenden weiteren Differenzierung der Dichteregulungen in den Gemeinden Vorschub geleistet würde. Hinzu kommt, dass – wie die schon mehrfach erwähnten, vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement in Auftrag gegebenen Abklärungen in vier ausgewählten Gemeinden ergeben haben (vgl. Kap. 1.2 und 2.3) – eine direkte Umrechnung von der bisherigen Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer praktisch unmöglich ist. Vielmehr hätte eine Umrechnung je Gebäude gestützt auf bestehende Pläne zu erfolgen, sofern solche überhaupt verfügbar wären. Da die Geschossflächenziffer gemäss IVHB im Gegensatz zur geltenden Ausnützungsziffer keine Ausnahmen mehr zulässt, ergäben sich bei den anrechenbaren Geschossflächen der Geschossflächenziffer im Verhältnis zu jenen der Ausnützungsziffer umso grössere Abweichungen, je spezieller der Grundriss der betroffenen Bauten ist und je weniger Geschosse diese aufweisen. Ein einheitlicher Umrechnungsfaktor lässt sich nicht bestimmen. Um dem Ziel entsprechen zu können, die Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten möglichst zu erhalten (vgl. Kap. 1.4), müsste etwa ein Faktor 2 (Verdoppelung der Ziffer) gewählt werden, wobei die Unterschiede in den einzelnen Gemeinden sehr gross sind. Das führte aber bei einem erheblichen Teil der bestehenden Bausubstanz gleichzeitig auch zu enormen, nicht gewollten Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Geschossflächenziffer eignet sich daher eher für Neubaugebiete, weniger aber für alle schon bestehenden Überbauungen. Hier gilt es, eine möglichst einfache Dichte-

regelung zu finden. Auch auf die Übernahme der Geschossflächenziffer soll daher verzichtet werden.

Die in der IVHB im Weiteren geregelte Baumassenziffer kam im Kanton Luzern bisher nicht zur Anwendung, obschon sie das geltende Planungs- und Baugesetz ebenfalls schon kennt (§ 26 PBG). Auch in der übrigen Schweiz findet diese Ziffer kaum Verwendung. Der Kanton Zürich hat die Baumassenziffer nach eher schlechten Erfahrungen wieder abgeschafft. Einzig der Kanton Bern will sie als Ersatz der Ausnützungsziffer einsetzen. Gleichwohl bestehen keine überzeugenden Gründe für eine Verwendung dieser Ziffer, weshalb sie im Planungs- und Baugesetz nicht mehr weiter vorgesehen ist.

Als Ersatz der heutigen Ausnützungsziffer wird daher die im heutigen Planungs- und Baugesetz ebenfalls bereits verankerte (vgl. § 25 PBG), allerdings nach den Vorgaben der IVHB neu definierte Überbauungsziffer vorgeschlagen. Die Überbauungsziffer, welche je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den «Fussabdruck» der einzelnen Baute auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt, ist eine einfach anwendbare und auch eine einfach bestimmbare Bauziffer. Sie begünstigt – im Gegensatz zur heutigen Regelung mit der Verwendung der Ausnützungsziffer – in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe, kompakte Bauformen.

Überbauungsziffer gemäss IVHB (§ 25 PBG)



Die Überbauungsziffer für bestehende Bauvolumen lässt sich auf der Basis der Angaben der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) vergleichsweise einfach ermitteln. Selbstverständlich sind auch bei der Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer in Einzelfällen Probleme zu erwarten, gleichwohl ist aber eine solche Umrechnung insgesamt mit relativ geringem Aufwand möglich. Das haben gerade auch die entsprechenden Arbeiten im Rahmen der laufenden Gesamtrevision in der Stadt Luzern gezeigt. In ländlichen Gebieten wird eine maximale Überbauungsziffer von 0,25 sachgerecht sein, im städtischen Raum können diese Werte höher ausfallen. So hat eine stichprobenartige Ermittlung der Überbauungsziffer in den Gemeinden Schüpfheim, Sempach und Schongau ergeben, dass sich der massgebende Dichtewert für die einzelnen Zonen anhand der bestehenden Überbauungsstruktur nach dem skizzierten Vorgehen unkompliziert und für kleinere Gemeinden mit einem Zeitaufwand von etwa einem Tag ermitteln lässt. Dabei resultierte für die Überbauungsziffer in den heutigen zweigeschossigen Wohnzonen ein durchschnittlicher Wert von 0,22. Die wenigsten Gebäude liegen über einer Ziffer von 0,25. Einzelne Ausreisser sind vor allem bei Terrassensiedlungen zu erwarten, da diese eine dichte Bebauung aufweisen. Unter dem Durchschnittswert von 0,22 liegen vor allem neuere Überbauungen in Hanglage. Die Überbauungsziffer in dreigeschossigen Wohnzonen liegt gemäss den erwähnten Ermittlungen bei durchschnittlich 0,27, da in solchen Zonen tendenziell nicht breiter, sondern um ein Geschoss höher gebaut wird. Der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer dürfte folglich in erster Linie für diejenigen Bauten vorteilhafter sein, die kompakt und in die Höhe gebaut wurden. Nachteile können sich für stark in die Breite gebaute Häuser ergeben, etwa durch Garagenbauten. Dem kann durch die geeignete Festlegung von Überbauungsziffern begegnet werden. So wird unser Rat in der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) eine Regelung vorsehen, wonach für Bauten mit Nebennutzflächen (wozu Garagen zäh-

len) eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festgelegt werden kann. Zudem lässt es schon § 25 Absatz 2 PBG neu zu, dass die Überbauungsziffer nicht nur für Zonen und Nutzungen, sondern auch für Gebäude (also etwa Terrassenbauten) unterschiedlich festgelegt werden kann.

Bei Neuüberbauungen schafft die Überbauungsziffer für alle Beteiligten, auch für die Nachbarinnen und Nachbarn, eine einfache und klare Ausgangslage. Vereinzelt wird der Überbauungsziffer entgegengehalten, sie führe zu simplen, schuhschachtelartigen Gebäudekörpern. Dem kann die Gemeinde mit der Festlegung von unterschiedlichen Überbauungsziffern je Zone, Nutzung und Gebäude oder abhängig von der zulässigen Gesamthöhe sowie der Festlegung von Höhenbeschränkungen und weiteren Korrekturmöglichkeiten begegnen (vgl. dazu die Erläuterungen zu den §§ 25, 122 und 139 PBG). Ohnehin ist es nicht Aufgabe der Überbauungsziffer, die konkrete Gestaltung einer Baute zu regeln. Sie bestimmt vielmehr die Volumenverteilung auf einer Parzelle. Letztlich hängt eine hochstehende Architektur denn auch nicht von den öffentlich-rechtlichen Vorgaben ab. Diese haben allein limitierend zu wirken. In jedem Fall verfügen die Gemeinden über zureichende Möglichkeiten zur Beeinflussung der Gestaltung der Bauten. Nochmals erwähnt sei in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Gemeinde, Überbauungsziffern unterschiedlich nach Zonen, Nutzungen, Gebäuden und Gesamthöhen festzulegen (§ 25 Abs. 2 Entwurf). Zudem können die Gemeinden etwa mit der Festlegung von Fassadenhöhen und Vorgaben zu Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 3 und 4 Entwurf) die Erscheinung und Gestaltung der Baukörper unmittelbar beeinflussen. Ausserdem sei daran erinnert, dass bei Neueinzonungen vermehrt bereits Überbauungskonzepte vorliegen, die es erlauben, im Bau- und Zonenreglement dafür massgeschneiderte Bauvorschriften zu erlassen.

Neben der Überbauungsziffer soll an der Grünflächenziffer festgehalten werden. Diese findet schon heute in vielen Gemeinden Anwendung und hat sich bewährt. Im Einzelnen sei dazu auf die nachfolgenden Erläuterungen zu § 27 PBG verwiesen.

Absatz 2 des bisherigen § 23 PBG findet neu und ergänzt als Absatz 2 Eingang in § 25 PBG.

§ 24

Wie zuvor dargelegt, kann die von der IVHB nicht mehr vorgesehene Ausnutzungsziffer nicht weiter verwendet werden. Auf die Einführung der diese Bauziffer gemäss Systematik der IVHB ersetzenden Geschossflächenziffer wird aus den in den Erläuterungen zu § 23 PBG genannten Gründen verzichtet. Namentlich der enorme Umrechnungsaufwand, im Weiteren die falschen Anreize dieser Ziffer, denen durch eine komplizierte Unterscheidung von unterirdischer und oberirdischer Geschossflächenziffer mit erheblichem Konfliktpotenzial zu begegnen wäre, die Gefahr der Schaffung von hohen Nachverdichtungsmöglichkeiten oder eines hohen Bestandes an baurechtswidrigen Bauten sowie die bei jedem Vorhaben aufwendige Ermittlung der anrechenbaren Geschossflächen stehen der Verwendung der Geschossflächenziffer entgegen.

§ 25

In Absatz 1 wird die bisherige Definition der Überbauungsziffer durch die Formulierung in Ziffer 8.4 des Anhangs 1 zur IVHB ersetzt. Die IVHB verwendet den Begriff der anrechenbaren Gebäudefläche anstelle der überbaubaren Grundfläche. Absatz 2 entspricht der Regelung im bisherigen § 23 Absatz 2 PBG. Verschiedene Überbauungsziffern können danach für ganze Zonen, für bestimmte Nutzungen, aber auch für einzelne Gebäude (etwa für Klein- und Anbauten) festgelegt werden. Aus gestalterischen Gründen soll für die Gemeinden die Flexibilität bei der Festlegung der Überbauungsziffer zudem insoweit vergrössert werden, als abhängig von der Gesamthöhe eine unterschiedliche Überbauungsziffer zur Anwendung kommen soll. So kann die Gemeinde beispielsweise in einer Wohnzone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 11 m eine höhere Überbauungsziffer zulassen, wenn statt einer Baute mit der maximal zulässigen Gesamthöhe bloss eine solche mit einer Gesamthöhe von 8 m realisiert wird. Die Regelung erlaubt es, der örtlichen Situation entsprechend allenfalls eine Bebauung eher in die Breite als in die Höhe zuzulassen. Sinnvoll ist dabei eine Abstufung etwa im Umfang der Höhe eines üblichen Geschosses (zirka 3 m). Für den zulässigen Grenzabstand massgeblich ist in diesen Fällen die im Einzelfall beanspruchte geringere maximal zulässige Gesamthöhe, denn nur wenn bei einer geringeren Bauhöhe auch tatsächlich näher an die Grenze gebaut werden darf, findet diese Variante in der Praxis überhaupt Verwendung. Diese Sichtweise hält auch mit Blick auf die mit dem Grenzabstand geschützten privaten und öffentlichen Interessen stand, nimmt doch deren Beeinträchtigung mit geringerer Bauhöhe ab.

§ 26

Die in der IVHB im Weiteren vorgesehene Baumassenziffer fand im Kanton Luzern bisher keine Anwendung, obschon sie das geltende Planungs- und Baugesetz ebenfalls schon kennt (§ 26 PBG). Auch in der übrigen Schweiz findet diese Ziffer kaum Verwendung. Auf diese Ziffer ist daher, wie in den Erläuterungen zu § 23 PBG schon dargelegt, künftig zu verzichten.

§ 27

Die Grünflächenziffer wird beibehalten, wobei in Absatz 1 die bisherige Definition der IVHB angepasst wird (Ziff. 8.5 des Anhangs 1 zur IVHB). Mit dem neuen Absatz 2 wird wie bei der Regelung in § 25 Absatz 2 Entwurf eine unterschiedliche Festlegung der Grünflächenziffer je nach Zone zugelassen, eine Differenzierung auch nach Nutzung und Gebäude dagegen wäre hier unsinnig.

Klargestellt werden soll an dieser Stelle das Verhältnis zwischen Grünflächenziffer und Grünzone etwa bei deren Festlegung im Bereich einer Arbeitszone:

- Liegt ein Grundstück teilweise in der Arbeits- und teilweise in der Grünzone (jeweils als Grundnutzung festgelegt) und gilt für die Arbeitszone eine minimale Grünflächenziffer, so muss diese Ziffer für den in der Arbeitszone liegenden Teil des Grundstücks eingehalten werden. Die Grünflächen werden kumuliert.
- Wird die Grünzone einem Teil der Arbeitszone, für die zudem eine minimale Grünflächenziffer gilt, überlagert, kann die Fläche der überlagerten Grünzone an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie als anrechenbare Grünfläche gemäss den Vorgaben in der neuen PBV gilt. Planerisch ist dies sinnvoll, wo – anders als oben – der Umfang der Grünflächen nicht vergrössert, deren Lage aber bestimmt werden soll.
- Gilt für die Arbeitszone allein eine Grünflächenziffer, bestehen zur Lage der Grünflächen keine Vorgaben.

§ 28

Der Versiegelungsanteil ist keine in der IVHB vorgesehene Nutzungsziffer. Er wird heute in der Gewässerschutzgesetzgebung (vgl. Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG] vom 24. Januar 1991; SR 814.20) und in kommunalen Siedlungsentwässerungsreglementen geregelt. Zudem ist er nicht geläufig, weshalb auf eine separate kantonale Regelung dazu künftig verzichtet wird.

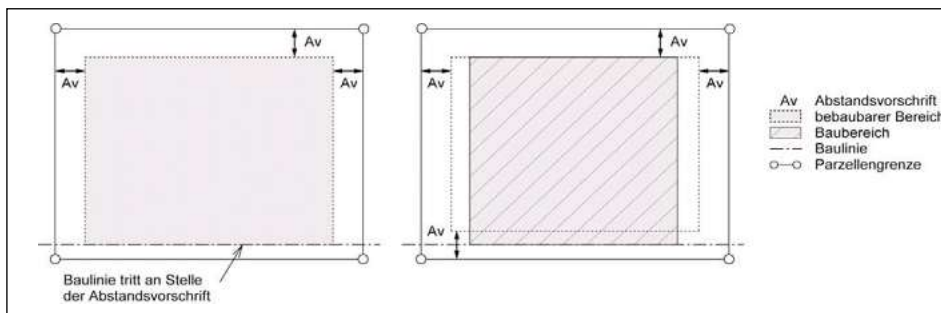
§ 29

Die Formulierung wurde aus Gründen der Vereinheitlichung leicht angepasst. Da im Gesetz neu nur noch die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer als verwendbare Bauziffern vorgesehen sind, werden diese beiden Ziffern ausdrücklich angeführt.

§ 30

Absatz 1 definiert die Baulinien in Übereinstimmung mit dem Wortlaut in Ziffer 7.3 des Anhangs 1 zur IVHB. Das gilt auch für den neuen Begriff des Baubereichs in Absatz 2, wo der Wortlaut von Ziffer 7.4 des Anhangs 1 zur IVHB übernommen wird. Der Baubereich lässt sich als Summe von Baulinien verstehen, die eine dem Baubereich entsprechende Fläche umschreiben.

Baulinien und Baubereich gemäss IVHB (§ 30 Abs. 1 und 2 PBG)



Absatz 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen Absatz 2, wobei auch hier der Begriff Baubereich ergänzt wird. Weiter wird ermöglicht, dass Baulinien und Baubereiche separat auch für einzelne Gebäudeteile festgelegt werden können.

Absatz 4 entspricht inhaltlich dem bisherigen Absatz 1 Satz 2, 2. Teilsatz, Absatz 5 dem bisherigen Absatz 3 (mit der Ergänzung des Begriffs Baubereich und der angepassten Verweisung auf § 112a Abs. 2h PBG) und Absatz 6 dem bisherigen Absatz 4 (wiederum mit der Ergänzung des Begriffs Baubereich).

§ 31

In § 30 wird der Baubereich als eigenständiger Begriff gemäss IVHB – neben den Baulinien – neu eingeführt. Der Baubereich ist daher auch in § 31 Entwurf, der das Verfahren zum Erlass von Baulinien und neu eben auch von Baubereichen regelt, zu nennen. Das Verfahren selbst bleibt unverändert.

§ 32

Die Bestimmung gehört zu den Abstandsvorschriften und wird deshalb systematisch richtig neu als § 134 Entwurf in das Gesetz eingeführt. Es wird auf die Erläuterungen dort verwiesen.

§ 33b Absatz 1

Anstelle der Regionalplanungsverbände werden in Absatz 1 die regionalen Entwicklungsträger genannt (vgl. dazu die Erläuterungen zu § 1a PBG). Zur besseren Lesbarkeit wird zudem, ohne inhaltliche Änderung, das zuständige Departement im Gesetz neu namentlich genannt.

§ 34

Neu eingeführt wird hier der Begriff Bau- und Zonenordnung als Überbegriff für Zonenplan und Bau- und Zonenreglement. Er dient in den weiteren Bestimmungen der sprachlichen Vereinfachung des Gesetzes.

§ 35

Diese Bestimmung weist neu sechs Absätze auf. Dabei wurde der bisherige zweite Teil von Absatz 1 zum neuen Absatz 2. Inhaltlich neu ist aber dessen zweiter Satz, wonach der Regierungsrat das Nähere zur Zonenabgrenzung in der Verordnung regelt. Diese Kompetenznorm soll es unserem Rat erlauben, etwa Ausführungsvorschriften zur Erhaltung von Fruchtfolgeflächen zu erlassen.

Im Weiteren werden in den Absätzen 3 und 4 die gestützt auf das Datenmodell des Bundes zu den Nutzungsplänen neu eingeführten Verkehrszonen (§ 52 Entwurf) und Reservezonen (§ 55 Entwurf) zusätzlich angeführt.

Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden unverändert zu den Absätzen 5 und 6.

§ 36

Diese Bestimmung befasst sich mit den von der Gemeinde im Bau- und Zonenreglement zu regelnden Bau- und Nutzungsvorschriften. Solche sind nur noch in dem von § 112a Entwurf vorgegebenen Rahmen zulässig. Die Aufzählung in Absatz 2 konnte von bisher 26 auf neu 20 Ziffern gestrafft werden, indem einige Ziffern aufgrund der Änderungen im Zusammenhang mit der IVHB angepasst oder aufgehoben wurden (Ziff. 1 und 2), andere Bestimmungen überholt oder durch übergeordnetes Recht abschliessend geregelt sind und deshalb ganz oder teilweise gestrichen werden konnten (bisherige Ziff. 3, 8, 12, 18, 20, 21, 22 und 26). Neu hinzugekommen sind die Ziffern 10, 19 und 20.

In Ziffer 1 wird neu der zeitgemässe Begriff des Bodens (statt des Baugrundes) verwendet, dessen maximale oder minimale Nutzung die Gemeinde festlegen kann. Nebst der Ergänzung der Begriffe Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe in Ziffer 2 entfallen durch die Aufgabe der Geschossigkeit die Gebäude- und Firsthöhe, die Geschosszahl und die Geschosshöhe. Der Begriff Gebäudetiefe wird von der IVHB nicht verwendet und deshalb durch die dort vorgesehene Gebäudebreite ersetzt (vgl. Ziff. 4.2 des Anhangs 1 zur IVHB). Sofern die Gemeinden die Gestaltung des Dachgeschosses bei Giebelböden regeln wollen, können sie dies über die Festsetzung der Dachneigung und der Traufhöhe tun. Zusammen mit der Gesamt- und vor allem mit der Fassadenhöhe kann die Dachgestaltung definiert werden, ohne dass es dafür der weggefallenen Kniestockhöhe mehr bedarf (vgl. Ziff. 2 und 3). Das Thema Rücksichtnahme auf das Grundwasser ist abschliessend in der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes geregelt (Art. 19 Abs. 2 GSchG), weshalb Ziffer 5 aufgehoben werden kann. Die in der bisherigen Ziffer 10 (neu Ziff. 8) angeführten Einfriedungen werden neu thematisch richtig in der Aufzählung in Ziffer 16 genannt. In der neu gefassten Ziffer 10 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, Vorschriften zu Lichtmissionen zu erlassen. Übermässige Lichtmissionen werden zwar heute bereits von der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes erfasst. Es sollen aber losgelöst von der Frage der Übermässigkeit auch Vorschriften etwa zu Beleuchtungsanlagen in Aussenbereichen, Reklamebeleuchtungen, himmelwärts gerichteten Lichtquellen, Zeiten für Sportplatzbeleuchtungen und so weiter erlassen werden können. In diesem Zusammenhang kann auf die Empfehlungen des zuständigen Bundesamtes aus dem Jahr 2005 oder das Merkblatt Lichtverschmutzung der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz aus dem Jahr 2008 verwiesen werden. Neu ausdrücklich vorgesehen wird im Weiteren die – heute schon bestehende – Möglichkeit, Regelungen zur Ab-

stimmung von Siedlung und Verkehr zu erlassen (Ziff. 11). Die Ziffern 15 und 16 wurden in der neuen Ziffer 13 zusammengefasst. Die in der bisherigen Ziffer 13 geregelte Kompetenz der Gemeinde, energiesparende Planungs- und Baumassnahmen vorzusehen, soll künftig abschliessend im neuen Kantonalen Energiegesetz gefasst werden. Dieser Regelungsgegenstand wird daher im PBG nicht mehr aufgeführt. Der Umfang der Regelungskompetenzen der Gemeinden im Einzelnen wird im Rahmen der laufenden Revisionsarbeiten zur Energiegesetzgebung noch vertieft zu prüfen sein. Neu eingefügt wird in Ziffer 14 eine Bestimmung, die den Gemeinden die Regelung der Höhe von Hochhäusern erlaubt. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts vom 29. April 2011 (V 10236) ist die Höhe von Hochhäusern generell auf Stufe Zonenplan und Bau- und Zonenreglement zu regeln. Dies erscheint aber nicht in jedem Fall zweckmässig. Aus diesem Grund wird hier ausdrücklich festgehalten, dass die Höhe auch im Rahmen eines Bebauungsplanes festgelegt werden kann. Dies ist gerechtfertigt, weil die Bebauungspläne neu immer von den Stimmberechtigten oder dem Parlament zu erlassen sind. Neu eingefügt wurde schliesslich in den Ziffern 19 und 20 die Möglichkeit der Gemeinden, Vorschriften zum preisgünstigen Wohnungsbau (vgl. dazu im Einzelnen die Erläuterungen zu § 45) und zum autoarmen oder autofreien Wohnen zu erlassen. Denn an sehr gut erschlossenen zentralen Lagen in Städten oder Agglomerationen können sich Wohnformen anbieten, die nicht oder nur sehr bedingt auf eine Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr angewiesen sind.

§ 37 Absätze 1 und 2

Nach dem bisherigen Absatz 1a konnte die Gemeinde beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, eine Ausnahme bewilligen. Ausserordentliche Verhältnisse beziehen sich auf objektive Tatsachen (z.B. Topografie oder Grundstücksform), während die unzumutbare Härte mit der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zu tun hat (z.B. bei einer körperlichen Behinderung). Es handelt sich um zwei eigenständige Sachverhalte, die zur Gewährung einer Ausnahme nicht kumulativ erfüllt sein müssen. Deshalb werden sie neu separat aufgeführt (vgl. Abs. 1a und b Entwurf).

Die Regelung im bisherigen Absatz 1b ist ein Anwendungsfall der Bestandesgarantie (vgl. §§ 178 ff. PBG) und daher hier nicht mehr im Besonderen anzuführen.

Der bisherige Absatz 1c war sehr allgemein gehalten und daher rechtsstaatlich fragwürdig. In der Praxis hat er praktisch keine Bedeutung, weshalb er gestrichen werden kann. Der neue Absatz 1c geht auf den von Ihrem Rat noch nicht behandelten parlamentarischen Vorstoss von Alain Greter (Motion M 737, eröffnet am 14. September 2010) über die Vereinfachung von Zwischennutzungen von brachliegenden Arealen zurück. Im Sinn des Vorstosses soll mit der neuen Regelung die Nutzung von leer stehenden Gebäuden ermöglicht werden. Dabei dürfen Nachbarliegenschaften nach dem unveränderten Absatz 4 dieser Regelung durch eine Ausnahmebewilligung weiterhin nur unwesentlich mehr benachteiligt werden, als dies bei einer zonenkonformen Nutzung zu erwarten wäre. Die Gemeinde hat im Entscheid über die Zwischennutzung eine Frist festzulegen, die im PBG angesichts der Vielfältigkeit der denkbaren Fälle nicht vorgegeben wird. Die Nachbarinnen und Nachbarn können ihre Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wahren.

Der letzte Satz von Absatz 2 schliesslich ist mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer hinfällig.

§ 38

Die bisherige Regelung in § 38 PBG zu Bauzonen für verdichtete Bauweise fand in der Praxis kaum Anwendung. Zudem erklärte Absatz 2 lediglich den Zweck der verdichteten Bauzone und Absatz 4 verwies auf ohnehin gültige allgemeine Grundsätze. Die Regelung soll daher gestrichen und durch eine weiter greifende Formulierung zur Siedlungsentwicklung nach innen (neuer § 39 Entwurf, vgl. die Erläuterungen dazu) ersetzt werden.

Gemäss der von den eidgenössischen Räten am 15. Juni 2012 beschlossenen Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; Bundesblatt [BBl] 2012, S. 5997), gegen die das Referendum ergriffen worden ist, treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen. Dabei hat das kantonale Recht vorzusehen, dass – wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt – die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und – wenn die Frist unbenutzt verstreicht – bestimmte Massnahmen anordnen kann (vgl. neuer Art. 15a RPG). Zur Erreichung der im Raumplanungsgesetz verankerten Planungsziele und -grundsätze sind solche bodenrechtliche Massnahmen und Instrumente von zentraler Bedeutung. Wir sehen deshalb ungeachtet des Ausgangs der am 3. März 2013 stattfindenden

den Urnenabstimmung zum Referendum gegen die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vor, über die Vorschläge im Vernehmlassungsentwurf hinaus zusätzliche, mit den nun vorgesehenen bundesrechtlichen Vorschriften übereinstimmende Regelungen zur Baulandverflüssigung in die laufende Revision des Planungs- und Baugesetzes aufzunehmen (Abs. 3–6 Entwurf).

Als allgemeiner Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass die Überbauung von neuen Baugebieten, soweit erforderlich, mit Landumlegungen sicherzustellen ist. Das entsprechende Landumlegungsverfahren wird im Zuge der vorgeschlagenen Revision erheblich vereinfacht, damit es künftig auch verstärkt Anwendung findet (vgl. Vorbemerkungen zu den §§ 86–104 PBG).

In Absatz 2 wird eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die in der Praxis verbreiteten Verträge in Zusammenhang mit Einzonungen geschaffen. Sie nimmt die schon im kantonalen Richtplan 2009 (KRP 09) genannten Fälle auf. Nach dessen Koordinationsaufgabe S1-6 (Vertragliche Regelung für neue Bauzonen) können die Gemeinden die Planung und Realisierung der Erschliessung und Überbauung neuer Bauzonen durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sicherstellen. Durch eine vertragliche Regelung soll eine zeitgerechte Planung der Überbauung gewährleistet werden. Ein wesentlicher Grund für diese neue Koordinationsaufgabe ist die unerwünschte Baulandhortung, die in der Vergangenheit die Entwicklung der Gemeinden teilweise behindert hat. Den Gemeinden soll ausdrücklich die Möglichkeit gegeben werden, die Verfügbarkeit zu gewährleisten und bei Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, dass die Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden. Die Koordinationsaufgabe S1-6 setzt sich insbesondere mit der Realisierungsfrist neu eingezonter Areale auseinander, wobei die erforderliche Erschliessung mit den verschiedenen Erschliessungsanlagen im Sinn von Artikel 19 RPG mitberücksichtigt werden soll (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe S2-1 [Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge]). Nebst diesen Aspekten kann in einer solchen Vereinbarung etwa auch geregelt werden, welche Konsequenzen im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung zum Tragen kommen sollen (z.B. Vorkaufsrecht für die Gemeinde). Eine direkte oder indirekte vertragliche Mehrwertabschöpfung ist nach geltendem Recht im Kanton Luzern allerdings unzulässig, da Ihr Rat die Erhebung einer Mehrwertabgabe ausdrücklich abgelehnt hat (vgl. dazu LGVE 2010 III Nr. 11). Die Einführung und Regelung einer solchen Abgabe soll, abgestimmt auf die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Gegenstand einer weiteren, separaten Revisionsvorlage sein. Dabei werden die detaillierten Vorgaben im Bundesrecht zu beachten sein. Die Komplexität des Regelungsgegenstandes mit Auswirkungen namentlich auch auf die Steuer- und Finanzausgleichsgesetzgebung sprengt den Rahmen der vorliegenden Revisionsvorlage bei Weitem. Sie erfordert umfassende Vorbereitungsarbeiten und ein zusätzliches Vernehmlassungsverfahren, was zu einer nicht vertretbaren Verzögerung bei der laufenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes und beim Beitritt zur IVHB geführt hätte.

Die Bestimmungen in den Absätzen 3–6 zielen darauf ab, die angestrebte Baulandverflüssigung auch in bestehenden Bauzonen, also bei bereits eingezonten Gebieten, zu erreichen. Sie beruht im Wesentlichen auf einer Regelung, die in einigen Gemeinden des Kantons Graubünden bereits erfolgreich angewendet wird (sogenanntes Modell Rothenbrunnen). Zwar soll, wie in Absatz 2 vorgesehen, die Verfügbarkeit des Baulands in der Regel durch den Abschluss entsprechender Verträge zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerschaft sichergestellt werden. Kommt aber keine vertragliche Einigung zustande, weil keine Realisierungsabsichten bestehen, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswerts entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Damit die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit hat, ihr Land selber zu überbauen, hat ihr die Gemeinde vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone einzuräumen (Abs. 3 Entwurf). Die zweijährige Frist ist eine Mindestfrist. Eine längere Frist dürfte etwa dort in Betracht zu ziehen sein, wo noch Sondernutzungspläne oder Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Zu prüfen sein wird, ob in den Ausführungsvorschriften, die unser Rat gemäss Absatz 6 erlassen kann, zu regeln ist, welche Handlung als Einhaltung dieser Frist gilt. Denkbar ist beispielsweise, dass innert der gesetzten Frist – zur Dokumentation der Realisierungsabsicht – eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss. Dabei wird die Zeit für Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht mitgezählt. Es darf davon ausgegangen werden, dass allein schon die Möglichkeit des Landerwerbs durch die Gemeinde die Grundeigentümerschaft dazu führen wird, die Überbauung ihres Landes selber in die Wege zu leiten. Die Ausübung des Kaufrechts wird daher vermutlich die Ausnahme bleiben.

Übt die Gemeinde das Kaufrecht aus und gelangt sie so in den Besitz des Baulandes, hat sie das erworbene Land so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, wieder zu veräussern und seiner Bestimmung zuzuführen (Abs. 4 Entwurf). Entscheidend ist hier, dass die Gemeinde mehrere Angebote einholt und diese gestützt auf im Voraus festlegte Kriterien bewertet. Dabei soll nicht allein der Preis massgebend sein. Auch qualitative Aspekte der künftigen Nutzung des Baulandes sollen in die Entscheidung einfließen.

Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde nach Absatz 5 anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Bauzone nicht mehr recht- und zweckmässig ist, gilt es neben den Planungszielen und -grundsätzen des Raumplanungsgesetzes insbesondere das Siedlungsleitbild als Grundlage heranzuziehen. Die Notwendigkeit einer Auszonung kann sich aber auch im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ergeben. Wichtig ist in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes.

§ 38a

Diese neu eingefügte Bestimmung schafft eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die in der Praxis verbreiteten Verträge zu Infrastrukturanlagen, namentlich Erschliessungsanlagen. Wie schon zu § 38 ausgeführt, können die Gemeinden nach der Koordinationsaufgabe S1-6 des kantonalen Richtplans (Vertragliche Regelung für neue Bauzonen) die Planung und Realisierung der Erschliessung und Überbauung neuer Bauzonen durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sicherstellen. Den Gemeinden soll ausdrücklich die Möglichkeit gegeben werden, die Verfügbarkeit zu gewährleisten und bei Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, damit die betroffenen Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden. Die Koordinationsaufgabe S1-6 setzt sich insbesondere mit der Realisierungsfrist neu eingezonter Areale auseinander, wobei die erforderliche Erschliessung mit den verschiedenen Erschliessungsanlagen im Sinn von Artikel 19 RPG mitberücksichtigt werden soll (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe S2-1 [Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge]).

§ 39

Im neu eingefügten § 39 PBG zur Siedlungsentwicklung nach innen bestimmt Absatz 1 als Grundsatz, dass Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen haben. Zudem sind bestehende Überbauungen, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern. Dies entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens, für den Bund, Kantone und Gemeinden nach Artikel 1 Absatz 1 RPG zu sorgen haben, und dem Ziel des kantonalen Richtplans 2009, die bestehenden Bauzonen optimal zu nutzen (vgl. KRP 2009, Z2-1 Haushälterische Bodennutzung).

Gemäss Absatz 2 ermittelt die Gemeinde geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen, kommt doch der Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen des haushälterischen Umgangs mit Boden künftig eine erhebliche Bedeutung zu. Gemeint sind damit im Wesentlichen eine konsequente Nutzung freier Flächenpotenziale und die Festlegung angemessener Verdichtungsmassnahmen in den überbauten Gebieten. In der Regel wird die Ermittlung der dafür geeigneten Gebiete auf dem Siedlungsleitbild der Gemeinde beruhen (vgl. dazu KRP 2009, Koordinationsaufgabe S 1-3 [Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung]). Mit der Regelung in Absatz 2 wird entsprechenden Anliegen entsprochen, wie sie im Vernehmlassungsverfahren vorgebracht wurden.

Absatz 3 orientiert sich am bisherigen § 38 Absatz 1 PBG. Bei den Gebieten für die verdichtete Bauweise kann es sich um einzelne Grundstücke, grössere Gebiete oder bestimmte Bauzonen handeln. In diesen Gebieten ist die Gewährung eines Zuschlags bei der Überbauungsziffer im Rahmen von Gestaltungsplänen nicht gestattet (vgl. bisheriger § 75 Abs. 2 Satz 4 PBG). Mit der neuen Konzeption des Bebauungsplanes, welcher der Konkretisierung der Grundordnung dient und dabei grössere Abweichungen von der Grundnutzung zulässt, soll es möglich sein, auch in diesem Planungsinstrument Gebiete für verdichtete Bauweisen festzulegen, weshalb die bisherige Einschränkung dieser Möglichkeit auf den Zonenplan aufgegeben wird.

Im Weiteren kann die Gemeinde zur Förderung der im öffentlichen Interesse liegenden inneren Verdichtung nach Absatz 4 für bestimmte Gebiete eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten vorschreiben. Mit einer solchen Mindestausnutzung kann nicht nur eine minimale Bauziffer, sondern auch eine Mindesthöhe und -breite vorgegeben werden. Nicht zum Tragen kommt diese Vorschrift beim Umbau bestehender Gebäude, käme eine solche Festlegung doch regelmässig einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie gleich.

Die Absätze 2-4 verlangen von den Gemeinden die Bezeichnung von Gebieten, die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen, eine verdichtete Bauweise und die

Festlegung einer baulichen Mindestnutzung eignen. Dies bedeutet allerdings nicht automatisch, dass die Ausscheidung solcher Gebiete in jeder Gemeinde auch sinnvoll ist. Es hat hier aus raumplanerischer Sicht eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen, die unter anderem auch die Interessen am Schutz des Orts- und Landschaftsbildes mitberücksichtigt.

§§ 40–43

Die Regelungen zur Privaterschliessung und Bevorschussung im bisherigen § 41 PBG sowie zur Erschliessung durch die Gemeinde im bisherigen § 42 PBG sind neu systematisch richtig im Teil Erschliessung des Hauptteils Bauvorschriften (vgl. §§ 117a und 117b Entwurf) einzufügen. Bezüglich der Aufhebung von § 40 wird auf die Ausführungen zu § 10a verwiesen.

Dem Instrument der Etappierung von Bauzonen gemäss dem bisherigen § 43 PBG kam insbesondere nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der verstärkten Ausrichtung der Bauzonengrösse auf den Bedarf eine grosse Bedeutung zu. In der Zwischenzeit wird das Anliegen einer organischen Entwicklung namentlich von Neubaugebieten in der Regel durch die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht und die Erschliessungsrichtplanung umgesetzt. Reicht der Entwicklungshorizont für ein potenzielles Neubaugebiet noch stärker in die Zukunft, bietet sich die Ausscheidung eines Übrigen Gebietes an, das durch die Stimmberechtigten der Gemeinde im geeigneten Zeitpunkt noch einer Bauzone zugewiesen werden muss. Die eigentliche, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ohnehin nur noch auf den Erschliessungsstand ausrichtbare Etappierung hat heute aber praktisch keine Bedeutung mehr, weshalb § 43 PBG gestrichen werden kann.

§ 45 Absatz 3

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in den vergangenen Jahren wieder verstärkte Bedeutung gewonnen, weshalb mit geeigneten planungs- und baurechtlichen Massnahmen optimale Voraussetzungen für dieses Anliegen geschaffen werden sollen. Es wird allerdings in erster Linie Aufgabe der Gemeinden sein, von den kantonalrechtlich neu eingeräumten Möglichkeiten und den zur Verfügung gestellten Instrumenten auch Gebrauch zu machen und im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen die für den gemeinnützigen Wohnungsbau örtlich zweckmässigen und sachgerechten Festlegungen zu treffen. Mit den vorgeschlagenen Anpassungen im PBG sollen optimale Voraussetzungen dazu geschaffen werden. In diesem Sinn wird mit der neuen Regelung in § 36 Absatz 2 Ziffer 19 des Entwurfs den Gemeinden ausdrücklich die Kompetenz eingeräumt, im Bau- und Zonenreglement Bestimmungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau etwa durch die Festlegung eines Mindestanteils oder durch abweichende, örtlich aber vertretbare Höhen-, Längen- oder Dichtevorgaben aufzunehmen. Im Weiteren soll den Gemeinden, wie im neu eingefügten Absatz 3 von § 45 des Entwurfs vorgesehen, die Möglichkeit zukommen, einzelne Flächen oder Gebiete ausdrücklich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu reservieren, wo eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann. Zudem sollen die Gemeinden die Befugnis haben, die zulässigen Abweichungen bei Sondernutzungsplänen ausdrücklich von der Realisierung gemeinnützigen Wohnungsbaus abhängig zu machen (vgl. neuer § 75 Abs. 4 Entwurf und die Erläuterungen dazu). Mit diesen planungs- und baugesetzlichen Massnahmen wird der planungsrechtliche Ermessensspielraum der Gemeinden nicht eingeschränkt, sondern erweitert und der gemeinnützige Wohnungsbau gleichzeitig gezielt gefördert.

§ 47 Absatz 1

Es bleibt gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans 2009 (vgl. dazu Koordinationsaufgabe S4-1 [Bezeichnung der erhaltenswerten Kleinsiedlungen]) nach wie vor Aufgabe der regionalen Entwicklungsträger, die Typisierung der Weiler vorzunehmen. Nur für gemischte Weiler (Typ B) und für nicht landwirtschaftliche Weiler (Typ C) ist die Festlegung einer Weilerzone überhaupt zulässig. Ausgeschlossen dagegen ist dies in jedem Fall für die landwirtschaftlichen Weiler (Typ A), die vorwiegend durch landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen geprägt sind.

§ 50 Absatz 1c

Eingefügt wird ein neuer Absatz 1c. Die Ergänzung geht auf die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Revision der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) zurück. Das Instrumentarium zu der dort vorgegebenen Freihaltung der Gewässer durch die Festlegung des Gewässerraums soll kantonal vorgegeben werden. Der bisherigen Praxis entsprechend soll dazu ausserhalb der Bauzonen die Freihaltezone (in der Regel der Landwirtschaftszone überlagert) und innerhalb der Bauzonen die Grünzone eingesetzt werden. Auch die Grünzone kann einer anderen Bauzone überlagert sein, sodass die Ausscheidung einer

solchen Zone ohne Auswirkung auf die Nutzungsdichte (gleichbleibende anrechenbare Grundstücksfläche) bleibt. Bei Grünzonen für den Gewässerraum verbleibt der Gemeinde allerdings kein Spielraum für die Bestimmung der konkret zulässigen Nutzung (vgl. § 50 Abs. 2 PBG). Massgebend sind die Artikel 41a ff. GSchV.

§ 52

Das neue Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sieht für Verkehrsflächen eine besondere Verkehrszone vor. Dem soll mit der neu eingeführten Verkehrszone Rechnung getragen werden. Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Absatz 1a PBG oder – bei Erschliessungsstrassen – der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Die Verkehrszone, die den Bauzonen zuzurechnen ist (vgl. dazu geänderter § 35 Abs. 3 Entwurf) umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr. In dieser Zone gelten konsequenterweise die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

§ 54 Absatz 2

Absatz 2 wurde im Vergleich zur bisherigen Fassung wieder vereinfacht, indem ein Verweis auf das einschlägige Bundesrecht die bisherige ausdrückliche Nennung der zulässigen Bauten und Anlagen ersetzt. Dies drängt sich umso mehr auf, als die bundesrechtlich zulässigen Nutzungen bereits erweitert wurden und nicht auszuschliessen ist, dass im Zuge der laufenden Revisionen auf Bundesebene der Nutzungskatalog nochmals ausgeweitet wird.

§§ 55 und 56 Absätze 1b und 3

Wiederum als Folge des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne ist neu eine den Nichtbauzonen zugehörige Reservezone zu schaffen. Sie umfasst – ohne materielle Änderung – die bisher dem Übrigen Gebiet zugewiesenen Flächen, auf denen in einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich die Bauzone erweitert werden soll. Die entsprechenden bisherigen Regelungen dazu in § 56 Absätze 1b und 3 PBG können folglich aufgehoben werden.

§ 61 Absätze 1 und 2

Neu wird unser Rat gestützt auf die Kompetenznorm in Absatz 2 in der PBV im Einzelnen die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und an die Haushaltungen regeln. Nach heutiger Rechtslage sind auch bei kleineren Änderungen des Zonenplans in einem bestimmten Gemeindegebiet (oder in einem Gemeindeteil bei fusionierten Gemeinden) sämtliche Haushaltungen und Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit den Planunterlagen zu bedienen. In der Verordnung soll die Regelung der Zustellung den heutigen Gegebenheiten angepasst werden, was auch der finanziellen Entlastung der Gemeinden dient. Die Mitwirkungs- und Parteirechte der Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde werden dadurch nicht geschmälert. Vorgeschlagen wird unter anderem, dass die Gemeinde die Unterlagen – in Ersetzung der postalischen Zustellung aller Unterlagen – im Internet zur Verfügung stellen kann. Diesfalls hat eine Information darüber an die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und an die Haushaltungen zu erfolgen. Zudem können die Unterlagen im Originalmassstab in jedem Fall auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden, was mit Blick auf die allenfalls erforderliche detailgenaue Kenntnis der Zonenplaninhalte wichtig ist (vgl. dazu die Änderung von § 61 Abs. 1 Satz 3 PBG). Schliesslich soll die Gemeinde verpflichtet werden, Interessierten auf Anfrage ein physisches Exemplar der Unterlagen zuzustellen (z.B. wenn jemand nicht über Internet verfügt). Somit genügt es künftig in der Regel, die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und die Haushaltungen über die bevorstehende öffentliche Auflage und die Aufschaltung im Internet zu orientieren. Diese persönliche Orientierung kann mit einem Schreiben an die Betroffenen oder im Informationsblatt der Gemeinde erfolgen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass auch die auswärtigen Grundeigentümerinnen und -eigentümer orientiert werden. Zudem ist es wie bis anhin möglich, die öffentliche Auflage der Plan- oder Reglementsänderung zusätzlich auch im Anschlagkasten der Gemeinde und im Kantonsblatt bekannt zu machen.

§ 64a

Nach geltendem Recht sind die Kosten des Ortsplanungsverfahrens von den Gemeinden zu tragen. Daran soll gemäss der neuen ausdrücklichen Regelung in Absatz 1 grundsätzlich festgehalten werden. Es entspricht allerdings schon der bisherigen Praxis, bei projektbezogenen Einzonungen, die regelmässig losgelöst von ordentlichen Gesamt- oder Teilrevisionen an die Hand genommen werden (Spezialzonen für Kiesabbau- oder Deponieprojekte, andere Sonderbauzonen, nicht aber konzeptgestützte

Wohnzonen), Planungs- und Verfahrenskosten den interessierten Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu überbinden. Diese Möglichkeit der teilweisen oder vollständigen Kostenüberbindung soll im Absatz 2 gesetzlich verankert werden. Sollten sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht über die Verteilung der Kosten einigen können, erklärt Absatz 3 subsidiär das Perimeterverfahren für anwendbar (gleich auch der neue § 66 Abs. 3 Entwurf).

Vorbemerkungen zu den §§ 65–79

Die Vorschriften zum Bebauungsplan und zum Gestaltungsplan werden unter dem neu eingefügten Zwischentitel «Sondernutzungspläne» systematisch neu gegliedert. Die allgemeinen Bestimmungen (neuer Zwischentitel a) regeln den Zweck der Bauungs- und Gestaltungspläne sowie die Kostentragung. Die besonderen Vorschriften zu diesen beiden Planungsinstrumenten finden sich in der Folge aufgeteilt in den Zwischentiteln «b. Bebauungsplan» und «c. Gestaltungsplan».

In der neuen Konzeption wird mit dem geänderten § 65 PBG eine für Bauungs- und Gestaltungspläne vereinheitlichte Zweckbestimmung geschaffen. Die bisherigen Regelungen in den §§ 66, 67 und 73 PBG sind sehr detailliert und die Aufzählungen darin wenig kohärent. So können die jeweils genannten Planungsinhalte regelmässig bei beiden Planungsinstrumenten, also bei Bauungsplänen und bei Gestaltungsplänen, verwendet werden. Davon ausgenommen sind einzig die Bestimmungen in den Unterabsätzen a (die weitere Unterteilung der Bauzonen), e (Grünzonen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen) und i (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) des § 66 PBG. Diese Bestimmungen können nur für Bauungspläne gelten. In jedem Fall rechtfertigt es der Detaillierungsgrad der Regelungen zur Form und zum Inhalt der Bauungs- und Gestaltungspläne, diese Vorschriften – analog derjenigen zu den Baugesuchen – neu auf Verordnungsstufe vorzusehen (vgl. dazu den neuen § 65 Abs. 5 Entwurf).

Der Bebauungsplan soll eine grössere Bedeutung und auch Verwendung erfahren und zu einem eigentlichen Ortsplanungsinstrument der Gemeinde aufgewertet werden. So kann der Bebauungsplan den Zonenplan für bestimmte Gebiete ergänzen und auch von diesem abweichen, was aber bedeutet, dass der Bebauungsplan – anders als in der Vernehmlassung vereinzelt gefordert – künftig nicht mehr vom Gemeinderat erlassen werden darf. Er ist neu – wie der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement – stets den Stimmberechtigten (Urnenabstimmung oder Gemeindeversammlung) oder – an ihrer Stelle – dem Gemeindeparlament vorzulegen (vgl. dazu auch Erläuterungen zu § 17). Damit wird eine klare Zäsur zwischen dem Gestaltungs- und dem Bebauungsplan erreicht. Die Möglichkeiten, von der Grundordnung abzuweichen, nehmen vom Bebauungsplan (weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. neuer § 68 Entwurf) über den zwingend vorgeschriebenen Gestaltungsplan (weniger weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. neuer § 75 Abs. 1 Entwurf) zum Gestaltungsplan in den übrigen Fällen (geringe Abweichungsmöglichkeiten, vgl. neuer § 75 Abs. 2 Entwurf) ab.

§ 65

Die Bestimmung orientiert sich an der bisherigen Zweckumschreibung des Bauungsplanes in § 65 PBG und des Gestaltungsplanes in § 72 Absatz 1 PBG und gilt neu für beide Planinstrumente. Auch ohne ausdrückliche Regelung können Bauungs- und Gestaltungspläne Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen umfassen.

Gemäss der neuen Formulierung in Absatz 1 bezwecken der Bauungs- und der Gestaltungsplan nicht mehr bloss die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes, sondern in einem umfassenderen Verständnis die Festlegung des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen. Hier nicht mehr angeführt wird die weitere Unterteilung der Bauzonen, da diese Möglichkeit nicht bei beiden Instrumenten, sondern nur beim Bebauungsplan besteht. Im Rahmen von Bauungsplänen ist, wie sich aus dem neu formulierten § 68 PBG ergibt, eine weitere Unterteilung der Bauzonen nach wie vor möglich.

In Absatz 2 wieder aufgenommen und auf Bauungspläne ausgeweitet wird – wegen ihrer praktischen Bedeutung auf Gesetzesstufe – die heute nur für Gestaltungspläne geltende Vorgabe zur architektonischen Qualität solcher Pläne im bisherigen § 73 Absatz 4 PBG. Weiterhin kann die Gemeinde bei Sondernutzungsplänen mehrere Entwürfe verlangen. Anders als im Vernehmlassungsentwurf noch vorgesehen, sollen Sondernutzungspläne neu auch auf eine effiziente Nutzung der Energie hinzielen (vgl. dazu auch unsere Erläuterungen zu § 2 Abs. 2 PBG). Die effiziente Nutzung der Energie ist ein zentraler Baustein der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Entwurfs eines neuen kantonalen Energiegesetzes. Sie soll bei Sondernutzungsplänen besondere Beachtung finden.

Eine verfahrensmässige Verknüpfung der Sondernutzungsplanung mit Landumlegungen und Grenzregulierungen ist schon heute möglich, was sich aus den gelten-

den §§ 66 Unterabsatz g, 73 Absatz 1g und 87 PBG ergibt. Sie gewinnt aber, insbesondere als Mittel gegen die Hortung von Bauland, durch die ausdrückliche Erwähnung unter dem Zweckparagrafen in Absatz 3 an Bedeutung. Die Bestimmung in Absatz 4 zu den Fusswegverbindungen entspricht dem bisherigen § 73 Absatz 3 PBG und gilt neu auch für Bebauungspläne.

§ 66

Die bisherigen Kostenregelungen bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen (§§ 71 und 79 PBG) werden im § 66 Entwurf zusammengefasst. Heute können den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bei Bebauungsplänen (die Sonderregelung bei Einkaufs- und Fachmarktzentren ausgenommen, vgl. dazu § 173 PBG) bis zu 50 Prozent der Kosten überbunden werden, soweit ihnen aus diesen Plänen erhebliche Vorteile erwachsen. Neu wird der Spielraum der Gemeinde erweitert, indem diese die Kosten teilweise oder ganz den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbinden kann (vgl. Abs. 1). Die Kostenregelung bei Gestaltungsplänen in Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 79 Absatz 1 PBG. Schliesslich findet wie bis anhin (vgl. §§ 71 Abs. 2 und 79 Abs. 2 PBG) für die Verlegung der Kosten unter den Grundeigentümerinnen und -eigentümern das Perimeterverfahren Anwendung, wenn sich diese nicht einigen können (Abs. 3 Entwurf). Nicht mehr ausdrücklich zu erwähnen ist, dass dem Verwaltungsgericht bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden auch die Ermessenskontrolle zusteht, da dies gemäss § 161a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) in den Fällen, in denen das Verwaltungsgericht als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz tätig ist, ohnehin gilt.

§ 67

Einzelne Inhalte des bisherigen § 67 PBG sollen neu – soweit noch erforderlich – in der Verordnung geregelt werden.

§ 68

Wie in den Vorbemerkungen zu den §§ 65–79 schon dargelegt, soll das Instrument des Bebauungsplanes mehr Bedeutung erlangen und künftig auch im gleichen Verfahren wie der Zonenplan erlassen werden. So kann der Bebauungsplan neu nicht nur in Einzelheiten, sondern – demokratisch legitimiert – weitergehend vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen. Diese Bestimmung ermöglicht es, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplan festzulegen. Das ist insbesondere dann zweckmässig, wenn die konkrete Entwicklung eines Gebiets noch unklar ist oder zuerst noch in einem Wettbewerbsverfahren ein Bebauungskonzept zu erarbeiten ist.

§ 70 Absatz 1

Die Aufhebung des bisherigen § 66 PBG hat zur Folge, dass Absatz 1 redaktionell anzupassen ist. Inhaltlich erfolgt keine Änderung.

§§ 71–73

Die bisherigen Bestimmungen zu den Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes in § 71 PBG und zum Zweck des Gestaltungsplanes in § 72 PBG finden sich – wie schon dargelegt – gestrafft und vereinfacht in den neu formulierten §§ 65 und 66 PBG wieder. Die bisherige Bestimmung zur Form und zum Inhalt des Gestaltungsplanes (§ 73 PBG) wird stufengerecht in die Verordnung überführt.

§ 74

Die geltende Regelung vermag systematisch nicht zu überzeugen und ist inhaltlich unvollständig. Neu sollen deshalb die Zuständigkeiten für das Aufstellen, das Ändern oder das Aufheben von Gestaltungsplänen (Abs. 1 und 2) sowie die Gründe für die Notwendigkeit eines Gestaltungsplanes (Abs. 3 und 4) ausdrücklich und schlüssig geregelt werden.

Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich das Planungsinstrument der Privaten. Eine diesbezügliche Bestimmung fehlte im bisherigen Recht. Deshalb wird in Absatz 1 als Grundsatz festgehalten, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer für das Aufstellen, Ändern und Aufheben von Gestaltungsplänen zuständig sind. Es ist erst dann Aufgabe der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, wenn sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer uneinig sind (Abs. 2). Es muss der Gemeinde bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht überdies auch möglich sein, bei Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer aktiv zu werden (Abs. 3). Untätig sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer etwa, wenn sie sich nicht an einen im Zusammenhang mit der Einzonung mit der Gemeinde vereinbarten Zeitplan halten. Heute kann die Gemeinde bei Untätigkeit der Privaten

von sich aus keinen Gestaltungsplan aufstellen. Wenn im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde und die Einzonung den Stimmberechtigten gestützt auf ein ausgearbeitetes Bebauungskonzept vorgelegt wurde, muss die Gemeinde aber die Möglichkeit haben, den Gestaltungsplan von sich aus aufzustellen und die Kosten den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu überwälzen. Dabei handelt es sich um ein Mittel der Baulandverflüssigung, das der Umsetzung eines mit der Gemeinde vereinbarten Konzepts dient. Selbstverständlich hat die Gemeinde in diesen Fällen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zuerst zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes aufzufordern, bevor sie selbst tätig wird. Der neue Absatz 3 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die mit der Ortsplanung beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben und einer unerwünschten Baulandhortung entgegenzuwirken.

Weiterhin soll die Gemeinde bei Vorliegen öffentlicher Interessen ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan verlangen können (Abs. 4). In dieser neu offener formulierten Regel geht auch die bisherige Bestimmung in § 74 Absatz 3 PBG auf, zumal in der Regel schon auf Stufe Ortsplanung festzulegen ist, wo aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zwingend ein Gestaltungsplan erforderlich sein soll. Auch in Absatz 4 wird vorgesehen, dass die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Gestaltungsplan selber aufstellen, ändern oder aufheben kann. Bisher konnte als Druckmittel einzig die Baubewilligung verweigert werden. Praktische Bedeutung wird die Bestimmung bei Bauvorhaben im öffentlichen Interesse, wo eine Planung sinnvoll erscheint, oder zur Durchsetzung der Bau- und Zonenordnung haben, wo geltende Gestaltungspläne hinderlich wirken können.

Die Festlegung einer Mindestfläche für Gestaltungspläne durch die Gemeinden ist zukünftig nur noch dort erforderlich, wo Abweichungen im Sinn des neuen § 75 Absatz 2 PBG zulässig sein sollen. Nicht nötig ist dies hingegen, wenn im Zonen- oder Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 PBG festgelegt wird.

§ 75

Bisher konnte im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein zusätzliches Geschoss und eine Überschreitung der maximalen Ausnutzungsziffer bis zu 15 Prozent bewilligt werden, ohne dass diese Abweichung von der Grundordnung den Stimmberechtigten unterbreitet werden musste. Für die Nachbarinnen und Nachbarn waren diese erheblichen Abweichungen von der Grundnutzung oft überraschend, was immer wieder Ursache für Streitigkeiten und auch zahlreiche Gerichtsverfahren war. Diese unbefriedigende Situation soll neu anders gelöst werden: unterschieden wird zwischen Gebieten mit und ohne Gestaltungsplanpflicht. Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind Abweichungen bei der Gesamthöhe bis maximal 3 m (anstelle der bisherigen, neu nicht mehr vorgesehenen Geschosshöhenregelung) und bei der Überbauungsziffer (anstelle der bisherigen, neu nicht mehr vorgesehenen Ausnutzungsziffer) bis maximal 20 Prozent zulässig (Abs. 1). Da die Gestaltungsplanpflicht schon im Zonen- oder im Bebauungsplan festzulegen ist, sind die möglichen Abweichungen gerade mit Blick auf die Vorgabe, das Ausmass und die Kriterien der Abweichungen soweit erforderlich bereits im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan festzulegen, demokratisch legitimiert und auch für den Nachbarn und die Nachbarin vorhersehbar. Ist dagegen im Zonen- oder im Bebauungsplan keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, werden die möglichen Abweichungen sowohl bei der Gesamthöhe wie auch bei der Überbauungsziffer auf maximal 10 Prozent begrenzt (Abs. 2). Der Gestaltungsplan soll so künftig wieder mehr als Instrument für eine qualitätsvolle Überbauung dienen und nicht mehr – wie heute vielerorts – automatisch die Möglichkeit eröffnen, dichter, höher, breiter und länger zu bauen. Mit der restriktiveren Konzeption werden die Gemeinden eine umfassende Beurteilung des Siedlungsgebietes vornehmen und die Gestaltungsplanpflicht gezielt einsetzen müssen.

Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für die im Zonen- oder im Bebauungsplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen (Abs. 1). Gestützt auf das Vernehmlassungsergebnis nicht mehr vorgesehen wird, dass solche Vorschriften zu erlassen sind. Da künftig Planungen vor allem überbauten Raum betreffen, werden ergänzende Vorschriften für Gestaltungsplangebiete allerdings weiterhin der Regelfall sein. Es ist jedoch nach wie vor so, dass ergänzende Vorschriften nur soweit erlassen werden dürfen, als solche im konkreten Fall sachgerecht und zweckmässig sind. Die ergänzenden Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen können etwa die Erschliessung, die maximalen Gebäudekoten, die Dachformen, den Lärmschutz, die Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren, die Störfallvor-

sorge oder die Landumlegung betreffen. Die Gewährung von Abweichungen kann beispielsweise je nach Erfüllung qualitativer Kriterien abgestuft oder von einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren abhängig gemacht werden. Denkbar ist aber auch ein Verweis auf die Kriterien in § 75 Absatz 3 Entwurf oder auf ergänzende Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement. Für die Möglichkeit, Abweichungen zuzulassen, werden besondere Verhältnisse im Sinn der heutigen Regelung in § 75 Absatz 1 PBG nicht mehr verlangt, da solche selten wirklich vorlagen und in der Praxis ohnehin nicht verlangt wurden.

In den Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht darf gemäss Absatz 2 – wie gesagt – bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer nur noch maximal 10 Prozent von der Grundordnung abgewichen werden. So darf also in einer Zone mit einer zulässigen Gesamthöhe von 11 m nicht mehr einfach ein Geschoss mehr gebaut werden. Die maximale zusätzliche Höhe beträgt in diesen Fällen 12,1 m (11 m plus 10 Prozent davon). Soll noch höher gebaut werden, ist die Grundnutzungsordnung oder der Bebauungsplan anzupassen. Bei den übrigen Gebäudemassen (z.B. Gebäudelänge- und -breite) bestehen keine ausdrücklichen Einschränkungen. In jedem Fall gewahrt bleiben muss der Zonencharakter.

Die Kriterien von Absatz 3 gelten für die Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht gemäss neuem § 75 Absatz 2 PBG. Die Kriterien entsprechen gestrafft und vereinfacht dem bisherigen § 75 Absatz 3 PBG. Bei den Spielplätzen und Freizeitanlagen haben die anrechenbaren Geschossflächen als Folge der Ersetzung der Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer keine Bewandnis mehr. Es sollen denn auch nicht mehr deren Grösse, sondern deren Qualität und die den verschiedenen Altersstufen angepassten, vielseitigen Spielmöglichkeiten im Vordergrund stehen (vgl. bisherigen Abs. 3d, neu Abs. 3c). Im Weiteren soll neben dem Energiesparen neu auch ausdrücklich die Verwendung von erneuerbaren Energien von Bedeutung sein (vgl. bisherigen Abs. 3f, neu Abs. 3e).

Wie bisher können die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement weitere, strengere Qualitätsanforderungen vorsehen (Abs. 4). Ergänzt wurde diese Regelung aber dahingehend, dass den Gemeinden zudem die Möglichkeit zusteht, im Bau- und Zonenreglement unter anderem auch Vorgaben zum gemeinnützigen Wohnungsbau zu machen, die bei Gestaltungsplänen erfüllt sein müssen (vgl. auch Erläuterungen zu § 45 PBG). Die Gemeinden erhalten so die Befugnis, die zulässigen Abweichungen bei Sondernutzungsplänen ausdrücklich von der Realisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus abhängig zu machen. Sie können insbesondere regeln, dass die Abweichungen nur dann im maximalen Ausmass gewährt werden, wenn Wohnraum für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Schliesslich wird der bisherige Satz 4 von § 75 Absatz 2 PBG neu – systematisch richtig – im neu formulierten § 39 Absatz 3 Entwurf eingefügt.

§ 76

Diese Bestimmung wird – gestützt auf die entsprechende Delegationsnorm im neuen § 77 Absatz 4 PBG – übereinstimmend mit den Regelungen dazu beim Baubewilligungsverfahren in die PBV überführt.

§ 77

Die Sachüberschrift soll in Anlehnung an jene beim § 69 im Abschnitt Bebauungsplan geändert werden.

Das Gestaltungsplanverfahren ist heute schon sehr ähnlich geregelt wie das Baubewilligungsverfahren. Der einzige wesentliche Unterschied ist die Auflagefrist von 30 Tagen (statt 20 Tagen wie beim Baubewilligungsverfahren). Zudem ist die persönliche Benachrichtigung anders geregelt (Grundeigentümerinnen und -eigentümer des vom Plan erfassten Gebiets und der angrenzenden Grundstücke statt Anstösserinnen und Anstösser [gemeinsame Grundstücksgrenze und nicht weiter als 25 m entfernt] wie bisher beim Baubewilligungsverfahren). Für die bisherigen Vorschriften in § 77 Absätze 1, 3, 4 und 5 kann daher auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen werden. Neu soll also auch bei Gestaltungsplänen nur noch eine 20-tägige Auflagefrist gelten. Die besondere persönliche Benachrichtigung (bisheriger Abs. 2, neuer Abs. 1b) ist dagegen beizubehalten, da Aussenstehende von der Einleitung eines Gestaltungsplanverfahrens keine Kenntnis erlangen. Neu eingefügt wird die Regelung in Absatz 1a, wonach es in Anlehnung an das Baubewilligungsverfahren auch beim Gestaltungsplan möglich sein soll, einen solchen Gestaltungsplan wegen Mängeln zur Überarbeitung zurückzuweisen. Anders als bei einem Baugesuch soll der Gestaltungsplan aber vor der öffentlichen Auflage auch auf inhaltliche Mängel überprüft und gegebenenfalls zur Überarbeitung zurückgewiesen werden können, wenn der Gestaltungsplanentwurf beispielsweise die in § 75 Absatz 1 Entwurf und im Bau- und Zonenreglement verlangten Inhalte und Ziele nicht erfüllt. Denn es ist unzumutbar und verursacht unnötigen Aufwand für Behörden und Nachbarinnen und

Nachbarn, wenn ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wird, der den inhaltlichen Anforderungen offensichtlich nicht genügt. Beibehalten wird die Sonderregelung für geringfügige Änderungen eines Gestaltungsplanes (bisheriger Abs. 6, neuer Abs. 1c). In Absatz 1d schliesslich werden die wesentlichen Inhalte des bisherigen, ebenfalls das Verfahren betreffenden § 78 Absätze 1 und 2 PBG zusammengefasst. Anders als beim Baubewilligungsverfahren soll beim Gestaltungsplanverfahren wie beim Ortsplanungsverfahren (vgl. § 62 Abs. 1 PBG) immer eine Einspracheverhandlung durchgeführt werden.

Die Absätze 2 und 3 entsprechen dem bisherigen § 78 Absätze 3 und 4 PBG.

§§ 78 und 79

Diese Bestimmungen finden sich systematisch neu geordnet in den §§ 66 Absätze 2 und 3 sowie 77 Absätze 1d, 2 und 3 PBG.

Vorbemerkungen zu den §§ 86–104

Angestrebt wird eine Vereinfachung und damit auch eine stärkere Verwendung des Landumlegungsverfahrens in der Praxis. Die Landumlegung dient der Verflüssigung des Baulandes (vgl. Erläuterungen zu § 38), mit ihr kann dank der Anpassung der Parzellenstruktur die Baureife eines Gebiets erreicht werden. Auch Flächen zur Erschliessung und für Gemeinschaftsanlagen können über eine Landumlegung verfügbar gemacht werden. Dementsprechend nennt auch der Bund in der in den Erläuterungen zu § 38 erwähnten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung die Landumlegung ausdrücklich als Mittel zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (neuer Art. 15a RPG), zumal gemäss Artikel 9 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) im Zuge einer Landumlegung auch eine Baupflicht statuiert werden kann.

Die Landumlegung hat im Kanton Luzern allerdings keine Tradition, weshalb sie mit einer Vereinfachung des Verfahrens für die genannten Zwecke attraktiver gemacht werden soll. Zu diesem Zweck wird im Weiteren eine bessere Verknüpfung der Landumlegung mit der Nutzungsplanung vorgeschlagen (vgl. neu formulierte §§ 65 Abs. 3 und 87 Abs. 2 und 3 PBG).

Das Landumlegungsverfahren lässt sich mit Blick auf die bundesrechtlichen Schranken nicht grundlegend vereinfachen oder umgestalten. Die Zweistufigkeit mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens (vgl. § 90 Abs. 1 PBG) und dem Landumlegungsentscheid (vgl. § 98 Abs. 2 Entwurf) mit der Genehmigung durch unseren Rat (im ordentlichen Verfahren) ist vorgegeben. Gleichwohl sollen folgende Vereinfachungen umgesetzt werden:

- bessere Abstimmung des Planungs- und Baugesetzes auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, das gewisse zwingende Vorgaben für das kantonale Verfahren enthält,
- Streichung unnötiger Bestimmungen oder Zusammenfassung mit anderen Vorschriften (§§ 87 und 91),
- Überführung einzelner Bestimmungen – ihrer Bedeutung entsprechend – in die Verordnung (§§ 94–96),
- besondere Regelung der Koordination mit dem Nutzungsplanverfahren (§ 87 Abs. 3),
- gleichzeitiger Entscheid über die Kosten des Verfahrens und über den Landumlegungsplan, soweit dies möglich ist (§ 99 Abs. 2),
- Einführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Genehmigung durch unseren Rat für die in der Praxis häufige einvernehmliche Landumlegung (§ 99a) und
- starke Vereinfachung der Grenzregulierung (§§ 102–104).

Die nachfolgende Auflistung soll einen Überblick über die künftig möglichen Verfahren mit den zugehörigen Verfahrensschritten geben.

a. ordentliche Landumlegung

- Anstoss: Gemeinde von Amtes wegen, Antrag Grundeigentümerschaft oder Verfügung durch unseren Rat
- Vorprüfung
- Entscheid Gemeinde zur Einleitung Landumlegungsverfahrens
- Publikation Entscheid
- (Rechtsmittelverfahren beim Verwaltungsgericht)
- Erarbeitung Landumlegungsplan
- Auflage- und Einspracheverfahren
- Landumlegungsentscheid Gemeinde
- Genehmigung durch unseren Rat (evtl. mit Beschwerdebehandlung)
- (Rechtsmittelverfahren Verwaltungsgericht)
- (Kostenverteilungsentscheid, wenn nicht mit Landumlegungsentscheid verbunden)
- Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

b. Einvernehmliche Landumlegung (vereinfachtes Verfahren)

- Anstoss: Antrag Grundeigentümerschaft
- Entscheid Gemeinde zur Einleitung Landumlegungsverfahrens
- Abschluss öffentlich beurkundete Vereinbarung/Landumlegungsplan
- Landumlegungsentscheid Gemeinde
- Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

c. Grenzbereinigung

- Anstoss: Gemeinde von Amtes wegen oder Antrag Grundeigentümerschaft (evtl. Verfügung durch unseren Rat)
- Anhörung Betroffene
- Grenzregulierungsentscheid Gemeinde
- (Rechtsmittelverfahren Verwaltungsgericht)
- Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

§ 86 Absatz 2

Im unveränderten Absatz 1 wird der Inhalt der Landumlegung, im Absatz 2 der Zweck der Landumlegung beschrieben. Neben der bisher schon erwähnten Sicherstellung der Erschliessung werden in Absatz 2 als Zweck der Landumlegung zusätzlich die bisher in § 88 Absatz 1 PBG genannte Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens und die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes ergänzt. Dies erlaubt eine Vereinfachung der Regelungen in den §§ 87 und 88 PBG.

§§ 87–89

Die bisherigen §§ 87 und 88 PBG werden zusammengefasst und vereinfacht und mit einer Koordinationsregel ergänzt. Die Inhalte des bisherigen § 88 konnten in die §§ 86 und 87 integriert werden. Neu gibt es drei Varianten für die Einleitung einer Landumlegung. Die Gemeinde kann von sich aus tätig werden, sie kann von unserem Rat dazu verpflichtet werden oder ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin kann ein entsprechendes Gesuch stellen (§ 87 Abs. 1 Entwurf). Nur im letztgenannten Fall kann die Gemeinde einen negativen Einleitungsentscheid fällen. Die bisherige Regelung in § 88 Absatz 2b PBG, wonach ein Drittel der Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Bodens gehört, eine Landumlegung verlangen können, erweist sich in der Praxis oft als zu hohe Hürde zur Einleitung einer Landumlegung. Um das Instrument zu stärken, soll es daher gleich wie beim Gestaltungsplan genügen, wenn ein überbauungswilliger Grundeigentümer oder eine überbauungswillige Grundeigentümerin bei der Gemeinde ein Gesuch einreicht. Diese hat dann zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens erfüllt sind. Die Gemeinde ist also mit diesem Systemwechsel nicht mehr verpflichtet, in jedem Fall auf Gesuch hin eine Landumlegung durchzuführen. Vielmehr hat sie bereits im Rahmen des Einleitungsentscheides nach § 90 PBG zu prüfen und zu entscheiden, ob das Verfahren überhaupt durchgeführt wird. Sollte sie zum Schluss kommen, dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Landumlegung nicht gegeben sind, lehnt sie das entsprechende Gesuch um Durchführung einer Landumlegung – selbstverständlich begründet – ab. Fakultativ kann die Gemeinde in diesem Zeitpunkt, also noch vor dem Einleitungsentscheid, eine Stellungnahme (entspricht nicht der Vorprüfung des Landumlegungsplanes) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen (vgl. neuer § 90 Abs. 2 PBG). Die förmliche Vorprüfung soll später erfolgen, da nur vorzuprüfen ist, was von unserem Rat genehmigt werden muss. Erst der Landumlegungsplan (Neuzuteilungsplan) ist in jedem Fall vorzuprüfen. Die Bestimmung zur Vorprüfung wird deshalb neu weiter hinten als § 96 PBG eingefügt.

Die Reihenfolge in § 87 Absatz 2 wird im Vergleich zum bisherigen § 87 PBG umgekehrt, denn in erster Linie ist eine Landumlegung im Hinblick auf die Anpassung von Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen erforderlich. Die Landumlegung bei bereits rechtskräftigen Plänen soll die Ausnahme sein. Spätestens wenn eine Sondernutzungsplanung in Angriff genommen wird, muss immer die Frage der Landumlegung/Grenzregulierung geprüft werden (vgl. neuer § 38 Abs. 1). Eine Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Absatz 3 kann zwingend erforderlich sein, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte (dazu Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, N 9 zu Art. 20). In diesem Fall ist sicherzustellen, dass die Landumlegung nicht rechtskräftig wird, bevor auch eine Ein- oder Umzonung rechtsgültig wird. Dasselbe gilt sinngemäss auch für Bewilligungsverfahren.

§§ 90 und 91

Die bisherige Sachüberschrift «Landumlegungsentscheid» ist missverständlich und daher anzupassen, denn der eigentliche Landumlegungsentscheid (Entscheid über den Landumlegungsplan) erfolgt gemäss § 98 PBG erst nach dem Abschluss des Ver-

fahrens. Wie bisher fallen die Einleitung und der Durchführungsbeschluss zusammen. Wenn ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin ein Gesuch um Einleitung eines Landumlegungsverfahrens stellt, hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens recht- und zweckmässig ist. Je nach Ausgang dieser Prüfung hat sie dem Gesuch stattzugeben oder dieses abzulehnen (vgl. § 90 Abs. 1). Im Hinblick auf eine streitige Landumlegung oder die Koordination mit einem Plan- oder Bewilligungsverfahren kann es sinnvoll sein, eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einzuholen. Den Gemeinden soll diese Möglichkeit offenstehen (vgl. Abs. 2 Entwurf). Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden sprachlich leicht angepasst und werden neu zu den Absätzen 3 und 4. Der Hinweis im bisherigen Absatz 3 auf das Beschwerderecht ist überflüssig (vgl. § 206 PBG). Der neue Absatz 5 übernimmt vereinfacht den bisherigen § 91 PBG, der aufgehoben wird.

§ 92

Absatz 1 ist weniger absolut formuliert als bisher, da nicht jede gemeinschaftliche Fläche in einem Landumlegungsgebiet zwingend allen Eigentümerinnen und Eigentümern dient. Die Zuweisung zu Gesamteigentum ist in der Regel nicht zweckmässig, weshalb neu der Begriff des gemeinschaftlichen Eigentums – als Überbegriff für Miteigentum, Stockwerkeigentum und Gesamteigentum – verwendet wird. Sprachlich leicht angepasst wird Absatz 2, wonach die gemäss Absatz 1 dem Gemeinwesen abgetretenen Flächen zu entschädigen sind.

§ 93

Die Bestimmung wurde präziser formuliert, inhaltlich bleibt sie unverändert.

§§ 94–96

Die Ausführungsbestimmungen in den bisherigen §§ 94–96 PBG sollen inhaltlich unverändert in die PBV aufgenommen werden, womit sich die Regelung auf Gesetzesstufe vereinfachen lässt.

Anstelle des bisherigen § 96 wurde hier die Regelung zur Vorprüfung neu eingefügt. Wie bereits erwähnt, kann die Gemeinde vor dem Einleitungsentscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen (vgl. Erläuterungen zu den §§ 90 und 91). Die förmliche Vorprüfung soll später erfolgen, denn vorzuprüfen ist nur, was von unserem Rat genehmigt werden muss. Dementsprechend ist erst der Landumlegungsplan (Neuzuteilungsplan) vorzuprüfen.

§ 97

In Absatz 1 wird neu eine öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes vorgeschrieben, was zur Wahrung der Rechte von nicht direkt an der Landumlegung Beteiligten erforderlich ist. So muss es beispielsweise möglich sein, gegen die vorgeschlagene Bereinigung von Dienstbarkeiten zu opponieren. Absatz 1 ist überdies sprachlich überarbeitet worden. Für die Einsprache erfolgte eine Angleichung an die Formulierung in § 61 Absatz 5 PBG. Absatz 2 wurde aufgehoben, dessen Inhalt ist neu Gegenstand des vereinfachten Verfahrens gemäss dem neu eingefügten § 99a PBG.

§ 98 Absätze 2 und 4

Die bisherige Unterscheidung in Absatz 2 zwischen Entscheid und Beschluss ist unnötig und deshalb zu streichen. Die 20-tägige Beschwerdefrist in diesem Absatz ist ausdrücklich zu nennen, da andernfalls die allgemeine 30-tägige Rechtsmittelfrist gemäss § 130 VRG Anwendung finden würde. Die Formulierung von § 98 Absatz 4 Entwurf wird vereinfacht. Ergänzend wird für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse auf die Plan- und Bewilligungsverfahren (vgl. § 87 Absatz 3 Entwurf) verwiesen, die zur Wahrung der erforderlichen Abstimmung ebenfalls rechtskräftig erledigt sein müssen.

§ 99

Der neu eingefügte Absatz 2 regelt das Verhältnis des Entscheids über den Landumlegungsplan zum Kostenverteilungsentscheid. Wenn möglich ist im Sinn einer Vereinfachung zusammen mit dem Entscheid über den Landumlegungsplan auch über die Kosten der Landumlegung zu befinden. In bestimmten Fällen kann es aber zweckmässig sein, die Kostenverteilung erst nach Rechtskraft der Landumlegung vorzunehmen, um – etwa wenn die Landumlegung rechtlich umstritten ist – unnötigen Aufwand zu vermeiden.

Klarzustellen bleibt, dass die Kosten etwa für die Erstellung einer neuen, gemeinsam genutzten Strasse im Gebiet der Landumlegung gestützt auf das Strassengesetz vom 21. März 1995 (SRL Nr. 755) im Perimeterverfahren (und nicht im Landumlegungsverfahren) aufzuteilen sind. Um hier Missverständnisse zu vermeiden, wird deshalb im Vergleich zum bisherigen Absatz 1 der Hinweis auf die Aufwendungen für

Anlagen, die vorliegend den allgemeinen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienen, weggelassen. Selbstverständlich aber kann das Perimeterverfahren koordiniert mit dem Landumlegungsverfahren durchgeführt werden. Die Regelung von Rechten bei bestehenden Strassen (Fahrwegrechte, Unterhaltskosten, Miteigentum usw.) dagegen erfolgt direkt im Rahmen der Landumlegung.

§ 99a

In dieser neu ins Gesetz eingefügten Bestimmung wird ein vereinfachtes Landumlegungsverfahren geregelt. Bisher waren verfahrensmässige Erleichterungen bei einvernehmlichen Landumlegungen nur rudimentär beim Auflageverfahren (§ 97 Abs. 2 PBG) und in § 41 PBV vorgesehen. Im vereinfachten Verfahren können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In den Unterabsätzen a–d sind diejenigen Verfahrensschritte aufgeführt, auf die unter bestimmten Voraussetzungen verzichtet werden kann, wobei der Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung der Einleitung der Landumlegung und der Verzicht auf die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes die schriftliche Zustimmung aller Betroffenen (nicht nur der beteiligten Grundeigentümer) voraussetzt. Eine gewichtige Erleichterung ist darin zu sehen, dass bei einer einvernehmlichen Landumlegung nicht nur auf die öffentliche Auflage (vgl. bisherigen § 97 Abs. 2 PBG), sondern auch auf die Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes und die Genehmigung durch unseren Rat verzichtet werden kann. Weil keine Genehmigung unseres Rates erfolgt, wird in Unterabsatz e ergänzt, dass der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist. An der öffentlichen Beurkundung ist auf jeden Fall festzuhalten, weil die Beratung durch einen Notar oder eine Notarin die Gewähr bietet, dass die verschiedenen mit den Grundstücken zusammenhängenden Rechte (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte) korrekt bereinigt werden.

§ 101

Diese Bestimmung wiederholt nur ohnehin gültige Gesetzesgrundlagen. Sie ist daher unnötig und kann gestrichen werden.

§ 102

Absatz 1 wird sprachlich angepasst. Eine Grenzregulierung kann unabhängig von einem konkreten Bauprojekt angeordnet werden, um die Voraussetzungen einer möglichen Überbauung zu verbessern. Absatz 2 wird Artikel 10 Absatz 2 WEG angeglichen, wonach im Rahmen einer Grenzregulierung der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang und die Abtretung von höchstens drei Aren Land verlangt werden kann, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch oder die Abtretung für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint. Zu unterscheiden sind bei der Grenzregulierung demnach die Tatbestände des Abtauschs und der Abtretung.

§ 103 Absatz 2

Die Bestimmung wird nur redaktionell geändert.

§ 104

Das Verfahren zur Grenzregulierung ist bisher nur sehr knapp geregelt, im Wesentlichen wird auf die Landumlegung verwiesen (vgl. geltender Abs. 2). Unklar ist aber, welche Vorschriften der Landumlegung genau Anwendung finden sollen. Zweckmässiger ist es deshalb, das Verfahren in Absatz 1 schlank und abschliessend zu regeln. Neu ist von Betroffenen statt Beteiligten die Rede, da auch Personen betroffen sein können, die nicht direkt beteiligt sind (Dienstbarkeitsberechtigte, Pfandberechtigte usw.). Einigen sich die Betroffenen einvernehmlich, ist die in Absatz 1 vorgesehene Anhörung zur Wahrung des rechtlichen Gehörs nicht erforderlich, da die Parteien die Lösung der Gemeinde vorlegen. Diese hat dann lediglich zu prüfen, ob die vereinbarte Lösung korrekt ist.

§ 112a

Mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verpflichtet sich der Kanton Luzern, seine Gesetzgebung zumindest im Umfang der von der IVHB erfassten Baubegriffe anzupassen. Der Beitritt zur IVHB bedeutet aber nicht, dass die dort im Anhang 1 aufgeführten 30 Baubegriffe und Messweisen automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts werden. Ihre Geltung erlangen sie vielmehr erst, wenn sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung in das kantonale Recht überführt sind, wie dies im neu eingefügten § 112a Absatz 2 PBG für einen grossen Teil der Begriffe und Messweisen der IVHB vorgesehen

wird. Hier werden – in Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB – das massgebende Terrain (Ziff. 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB), die Gebäude (Ziff. 2.1), die Kleinbauten (Ziff. 2.2), die Anbauten (Ziff. 2.3), die Fassadenflucht (Ziff. 3.1), die Fassadenlinie (Ziff. 3.2), die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3), die vorspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.4), die rückspringenden Gebäudeteile (Ziff. 3.5), die Gebäudelänge (Ziff. 4.1), die Gebäudebreite (Ziff. 4.2) und die lichte Höhe (Ziff. 5.4) definiert. Weitere Regelungen der IVHB werden in den Abschnitten Bauziffern (Überbauungs- und Grünflächenziffer [§§ 25 und 27 PBG sowie neue PBV]), Baulinien und Baubereich (§ 30 PBG), Abstände (Grenzabstand [§§ 120 und 125 PBG] und Gebäudeabstand [§ 130 PBG]) sowie Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe [§ 139 Abs. 1 und 3 PBG]) übernommen. Dazu kann auf die detaillierten Erläuterungen zu diesen Bestimmungen verwiesen werden. Soweit es gerechtfertigt ist und insbesondere auch der bisherigen Aufteilung der Regelungskompetenzen zwischen Kanton und Gemeinden entspricht, werden in Nachachtung der mit dem Konkordat angestrebten Vereinheitlichung auch Mindest- und Maximalmasse auf kantonaler Ebene vorgegeben. Es sind dies die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten (§§ 112a Abs. 2c und d und 125 PBG), für vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h und i PBG), für den Grenzabstand (§§ 122 Abs. 1 und 124–126 PBG) und für den Gebäudeabstand (§§ 131 und 132 PBG). Durch die Gemeinden auf kommunaler Stufe festzulegen sind vorweg Überbauungs- und Grünflächenziffern (§§ 25 und 27 PBG), die Gesamthöhen für Bauten und Anlagen (§ 139 Abs. 1 PBG), Fassaden- und Traufhöhen (§ 139 Abs. 3 und 5 PBG), allfällige Zurückversetzungen für das oberste Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG) sowie Gebäudelängen und -breiten (§ 112a Abs. 2j und k PBG).

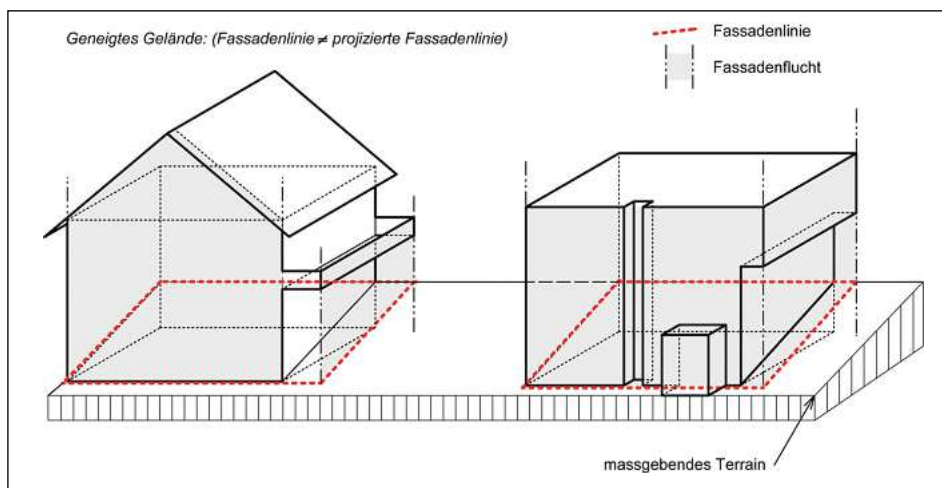
Das Konkordat greift nicht in das Gesetzgebungssystem der Kantone ein. Es will einzig sicherstellen, dass die Kantone für Regelungen zum Terrain, zu den Gebäuden, den Gebäudeteilen, der Gebäudelänge und -breite, den Höhen, den Geschossen, den Abständen und den Nutzungsziffern ausschliesslich die in der IVHB normierten Begriffe und Messweisen verwenden und diese Begriffe und Messweisen in allen Kantonen gleich verstanden werden. Dementsprechend ist es nicht zulässig, von den Begriffen und Messweisen der IVHB abweichende Definitionen für die zuvor genannten Regelungsbereiche zu verwenden. Das gilt sowohl für die kantonale wie auch die kommunale Ebene. Es ist aber durchaus zulässig, nicht alle im Anhang 1 der IVHB aufgeführten Begriffe und Messweisen zu übernehmen und in das kantonale Recht zu überführen. So soll denn auch – aus den schon angeführten Gründen (vgl. Kap. 2.3 und 3.3) – namentlich auf die Übernahme der Geschossdefinitionen (Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss) und der Definitionen zur Geschossflächen- und zur Baumassenziffer verzichtet werden. Mit der Regelung zur Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der IVHB in § 112a Absatz 1 PBG wird sichergestellt, dass auch auf kommunaler Ebene ausschliesslich die vom kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen verwendet werden. Darauf abgestimmt sind denn auch die möglichen Inhalte der kommunalen Bau- und Zonenreglemente in § 36 PBG angepasst worden.

Absatz 2a definiert das massgebende Terrain in Übereinstimmung mit dem Wortlaut in Ziffer 1.1 des Anhangs 1 zur IVHB. Diesem Begriff kommt im Baurecht zentrale Bedeutung zu, er findet sich denn auch wieder im Zusammenhang mit den Begriffen der Fassadenflucht (§ 112a Abs. 2e PBG), der Fassadenlinie (§ 112a Abs. 2f PBG) und damit auch des Grenz- und Gebäudeabstandes (§§ 120 ff.), der Unterniveaubauten (§ 125 PBG) und der Gesamthöhe (§ 139 Abs. 1 PBG). Neu besteht die Möglichkeit, das massgebende Terrain, das entsprechend der geltenden Rechtsprechung dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht, in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend festzulegen. So soll das Terrain etwa bei Gesamtüberbauungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zur Realisierung einer planerisch optimierten Lösung abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden können, wenn dieser natürliche Geländeverlauf keine zweckmässige Bezugshöhe ist (vgl. Erläuterungen, Fragen, Interpretationen zur IVHB des Instituts für Raumentwicklung vom Mai 2011, S. 4 f.). Ziffer 2.5 der SIA-Norm 423 (Gebäudedimensionen und Abstände) präzisiert dazu, eine vom natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains könne insbesondere wegen Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein. In diesem Sinn ist zur Festlegung des massgebenden Terrains aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in jedem Fall eine restriktive Praxis der Gemeinden angezeigt.

Im Absatz 2c und d werden – neben den begrifflichen Definitionen in Übereinstimmung mit den Ziffern 2.2 und 2.3 des Anhangs 1 zur IVHB – die Maximalmasse für die Kleinbauten und die Anbauten vorgegeben. Dabei wird die zulässige Gebäudefläche von bisher 100 m² (bei einer heute zulässigen Fassadenlänge von 10 m) auf 50 m² reduziert. Auch diese Fläche ist immer noch genügend gross, erlaubt sie doch die Realisierung einer Doppelgarage und deckt damit den häufigsten Anwendungsfall ab. Die Gesamthöhe wird auf 4,5 m festgelegt, da bei der Gesamthöhe auch das Giebeldreieck einzurechnen ist (bisher zulässige Fassadenhöhe 3,5 m und zulässige Firsthöhe 4,5 m). Damit sind Klein- und Anbauten mit Satteldächern im bisherigen Umfang möglich, bei Flachdachkonstruktionen kann ein Meter höher gebaut werden.

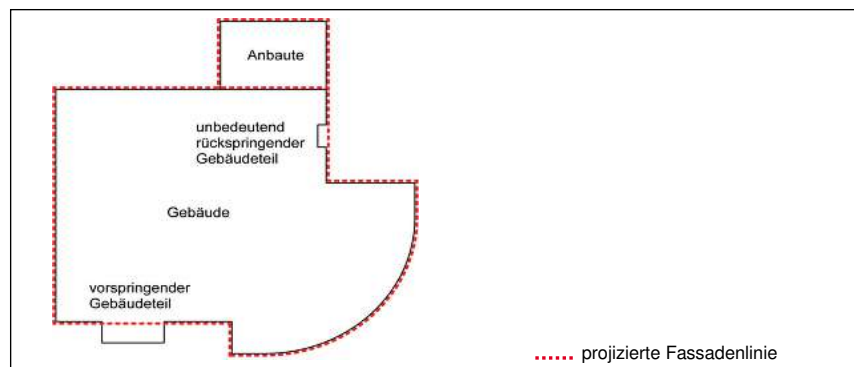
Im Absatz 2e, f und g werden entsprechend dem Wortlaut in den Ziffern 3.1–3.3 des Anhangs 1 zur IVHB die auch untereinander zusammenhängenden Begriffe Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie eingeführt.

Fassadenflucht und Fassadenlinie gemäss IVHB (§ 112a Abs. 2e und f PBG)



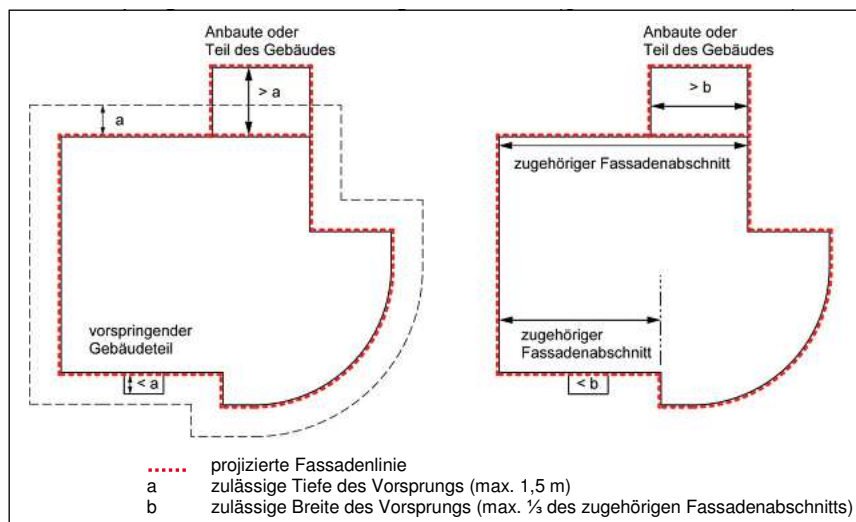
Die projizierte Fassadenlinie, also die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung, ist bestimmend für die Ermittlung der anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer (§ 25 Abs. 1 PBG), der Gebäudelänge und -breite (§ 112a Abs. 2j und k PBG), der Grenzabstände unter Berücksichtigung der vor- und rückspringenden Gebäudeteile (§§ 120, 122 und 124–126 PBG) und der Gebäudeabstände (§§ 130–132 PBG).

Projizierte Fassadenlinie gemäss IVHB (§ 112a Abs. 2g PBG)



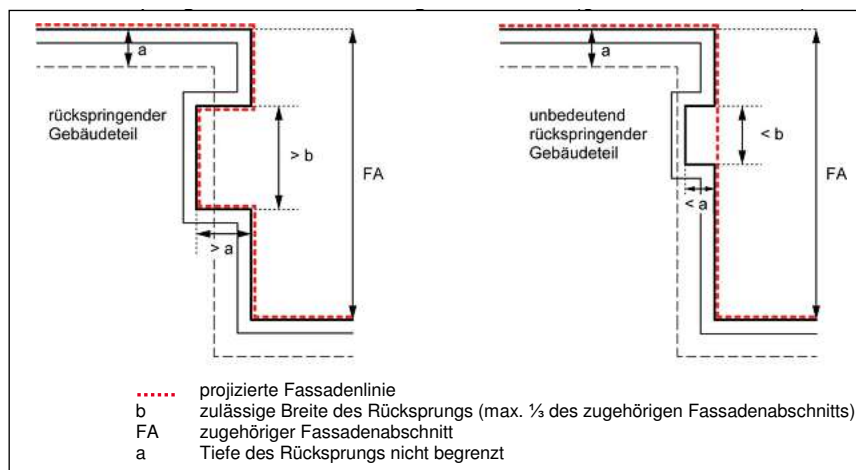
Absatz 2h definiert vorspringende Gebäudeteile entsprechend dem Wortlaut in Ziffer 3.4 des Anhangs 1 zur IVHB. Dabei wird eine Erhöhung der zulässigen Tiefe des vorspringenden Gebäudeteils auf 1,5 m (heute 1 m) als vertretbar erachtet (vgl. dazu im Einzelnen die Erläuterungen zu § 120). Zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzugs sollen die Masse zur zulässigen Tiefe und Breite des Vorsprungs auf kantonaler Ebene festgelegt werden.

Vorspringende Gebäudeteile gemäss IVHB (§ 112a Abs. 2h PBG)



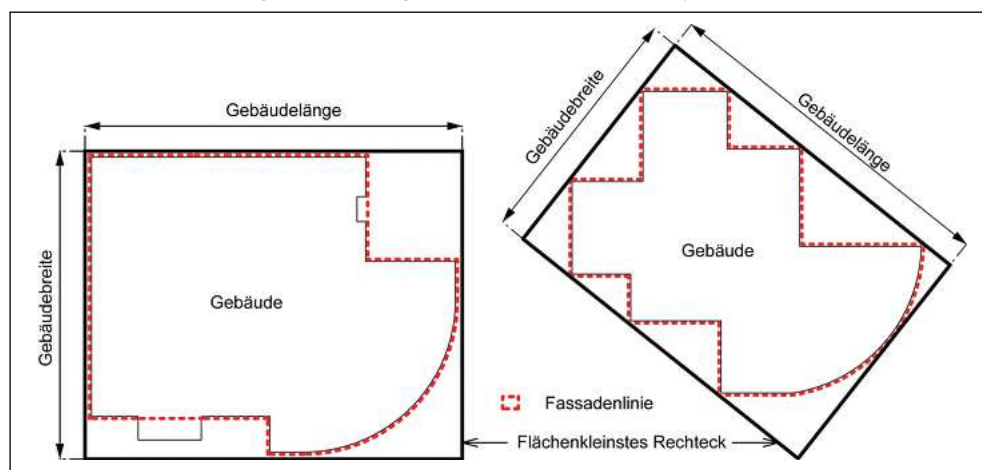
Den rückspringenden Gebäudeteilen gemäss Absatz 2i (vgl. Ziff 3.5 des Anhangs 1 zur IVHB) kommt in erster Linie für die Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche zur Ermittlung der Überbauungsziffer Bedeutung zu. Anders als vorspringende Gebäudeteile, die nur bis zu den vorgegebenen Massen als solche gelten und insofern ohne Auswirkung auf den Grenzabstand bleiben, beeinflussen die rückspringenden Gebäudeteile den Grenzabstand des Hauptgebäudes nicht. Für die Festlegung, wann ein rückspringender Gebäudeteil noch als unbedeutend zu gelten hat, ist nicht das Mass des Rücksprungs (Mass a in der nachfolgenden Skizze), sondern das Verhältnis zum Fassadenabschnitt relevant (Mass b in der nachfolgenden Skizze). Dies wird mit der Umschreibung, dass rückspringende Gebäudeteile als unbedeutend gelten, solange die Rückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt, zum Ausdruck gebracht. Wird das Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschritten, gelten die rückspringenden Gebäudeteile demnach nicht mehr als unbedeutend. Als Folge davon verläuft die projizierte Fassadenlinie in diesen Fällen entlang der Flucht des rückspringenden Gebäudeteils (vgl. nachfolgende Skizze), womit sich die anrechenbare Gebäudefläche und damit auch die Überbauungsziffer reduziert. Zwar ergäbe sich in diesen Fällen auch ein anderer Grenzabstand, was aber mit Blick auf die in der Regel gradlinig verlaufenden Grundstücksgrenzen ohne praktische Bedeutung bleibt.

Rückspringende Gebäudeteile gemäss IVHB (§ 112a Abs. 2i PBG)



Die Definitionen zur Gebäudelänge und -breite im Absatz 2j und k, welche dem Wortlaut in den Ziffern 4.1 und 4.2 des Anhangs 1 zur IVHB entsprechen, übernehmen inhaltlich im Wesentlichen die Umschreibung im geltenden § 44 PBV. Die zulässigen Längen und Breiten der Gebäude haben die Gemeinden bei Bedarf im Bau- und Zonenreglement festzulegen (vgl. § 36 Abs. 2 Ziff. 2 PBG).

Gebäudelänge und -breite gemäss IVHB (§ 112a Abs. 2j und k PBG)



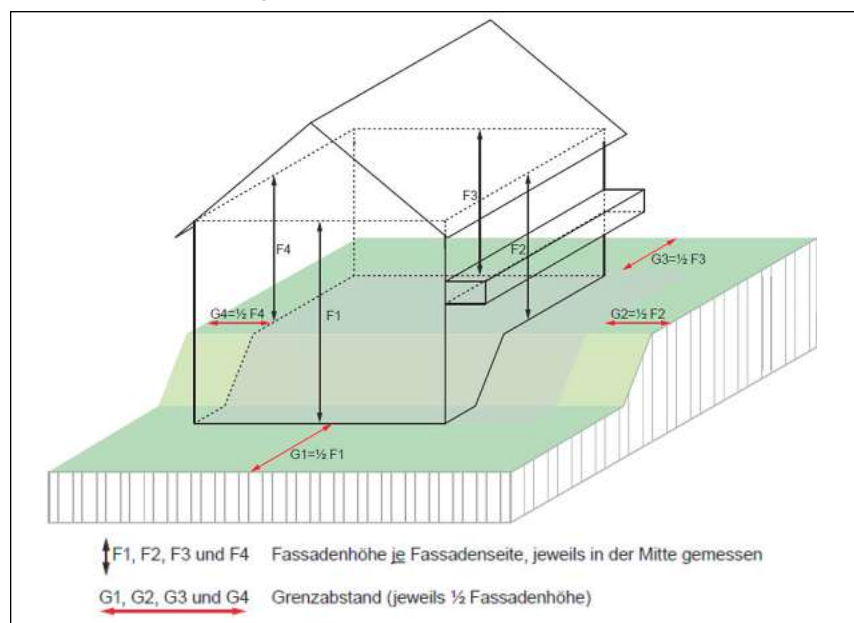
§§ 117a und 117b

Die bisherigen §§ 41 und 42 PBG werden neu systematisch richtig, inhaltlich aber unverändert im Abschnitt «Erschliessung» des Kapitels «Bauvorschriften» eingefügt.

Vorbemerkungen zu den §§ 120–122

Nach geltendem Recht bestimmt sich der Grenzabstand je Fassade in Abhängigkeit von der jeweiligen Fassadenhöhe. Er beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massiv- und 6 m bei Weichbauten (vgl. § 122 Abs. 1 PBG), wobei die Höhe der Fassaden in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen ist. Bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen (§ 122 Abs. 4 PBG). Bei einem Regelhaus ergeben sich somit für die vier Fassaden vier verschiedene, zentimetergenau zu bestimmende Grenzabstände (vgl. nachfolgende Skizze).

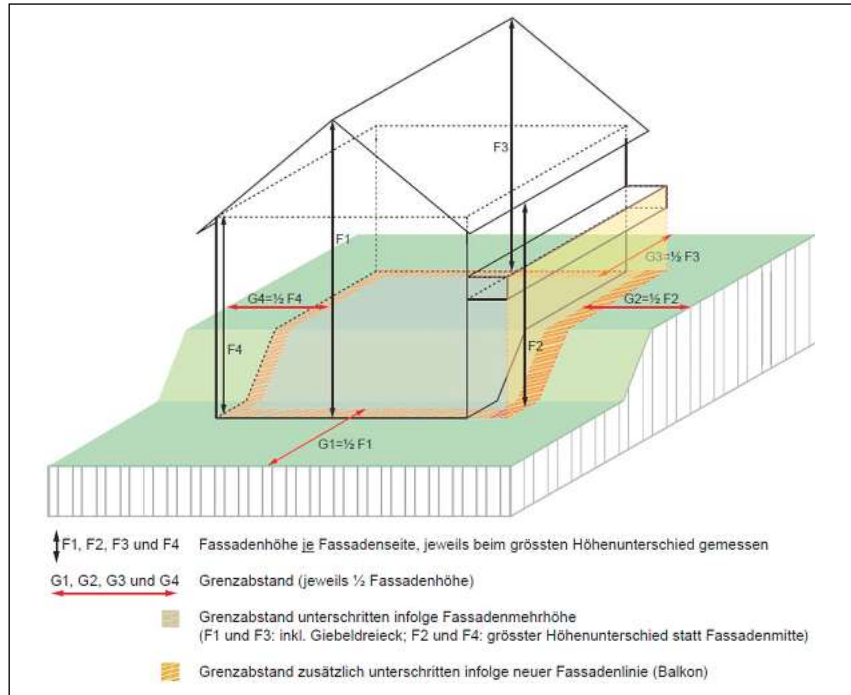
Grenzabstand nach heutigem Recht



Würde mit der Übernahme der Begriffe und Messweisen der IVHB die Ermittlung des Masses des Grenzabstandes unverändert beibehalten, wäre bei einer Vielzahl der heute bestehenden Gebäude der Grenzabstand neu unterschritten, wie die nachfolgende Skizze zeigt. Denn die für die Grenzabstandsbestimmung massgebende Fassadenhöhe errechnet sich nach den Vorgaben des Konkordates anders als nach geltendem Recht. Nach Ziffer 5.2 des Anhangs 1 zur IVHB entspricht die Fassadenhöhe dem grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. § 139 Abs. 3 PBG in der geänderten Fassung). Das bedeutet einerseits, dass bei Giebelfassaden das (bis zu 5 m hohe [§ 139 Abs. 2 PBG]) Giebeldreieck nicht mehr unberücksichtigt bleibt. Zum anderen ist die Höhe der Fassaden nicht mehr in ihrer Mitte zu

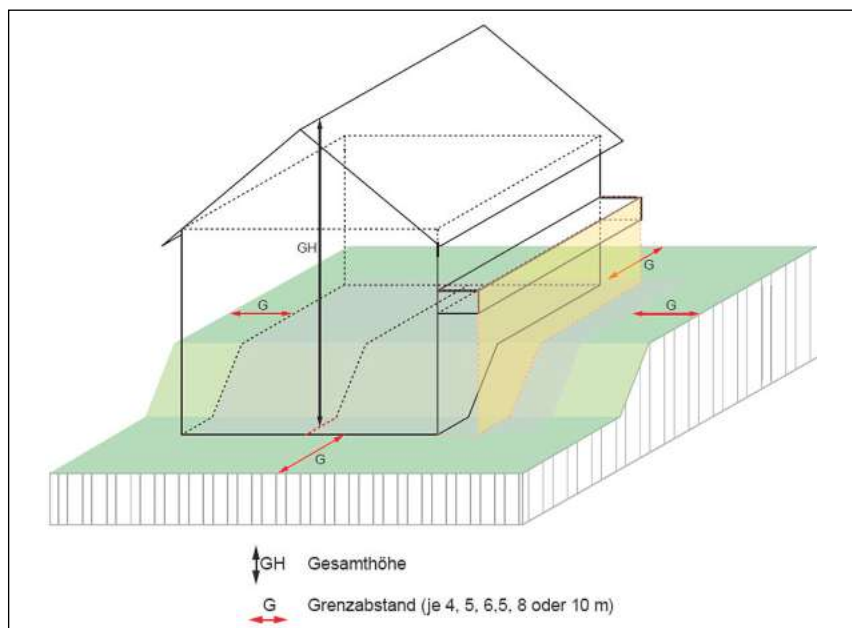
messen, vielmehr ist stets der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie massgebend. Erschwerend kommt hinzu, dass vorspringende Gebäude-teile wie etwa Balkone, die das neu zulässige Breitenmass des Vorsprungs überschreiten (mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge, vgl. § 112a Abs. 2h Entwurf), ungeachtet ihrer Ausladung die Fassadenlinie bestimmen, die in ihrer Projektion wiederum Ausgangspunkt für den Grenzabstand ist (§ 120 Abs. 1 PBG in der geänderten Fassung).

Grenzabstand nach heutigem Recht mit Berechnung der Fassadenhöhe gemäss IVHB



Damit ist es mit Blick auf das mit der Revision angestrebte Ziel, die Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten und Anlagen soweit als möglich zu erhalten (vgl. Kap. 1.4), unausweichlich, eine neue Grenzabstandsregelung einzuführen. Diese Lösung soll der Hauptstossrichtung der Revision entsprechend einfach und transparent sein, für einen Grossteil der bestehenden Bausubstanz rechtmässige Zustände erhalten und für kommende Generationen wieder eine verlässliche und nachhaltige Ordnung schaffen. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Grenzabstand künftig von der zulässigen, von den Gemeinden festzulegenden Gesamthöhe der Bauten abhängig zu machen. Statt wie heute in der Regel für vier Fassadenseiten in aufwendiger Weise vier Grenzabstände zu ermitteln, soll für alle Gebäudeseiten entsprechend der nachfolgenden Skizze nur noch ein einziger Grenzabstand – abgestuft nach der zulässigen Gesamthöhe – gelten. Kantonalrechtlich wird (abstrakt) festgelegt, für welche, von den Gemeinden zu bestimmende Gesamthöhe welcher Grenzabstand gilt. Von diesen Massen können die Gemeinden in einzelnen Zonen mit entsprechenden Regelungen im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan abweichen (vgl. § 122 Abs. 1 und 2 PBG in der geänderten Fassung). Das heisst auch, dass sich der Grenzabstand künftig nicht mehr nach den tatsächlichen Gebäudehöhen und – bei einem allfälligen Mehrlängenzuschlag – nach den tatsächlichen Gebäudelängen, sondern nach der planerisch festgelegten maximal zulässigen Gesamthöhe richtet. Von diesem Prinzip wird nur dort abgewichen, wo die Festlegung einer maximal zulässigen Gesamthöhe ausnahmsweise nicht zweckmässig ist. Allein in diesen Fällen ist für den Grenzabstand auch nach Inkrafttreten der Gesetzesrevision die konkret bewilligte (und nicht die maximal zulässige) Gesamthöhe der Baute massgebend (§ 122 Abs. 3 PBG in der geänderten Fassung).

Grenzabstand neu abhängig von Gesamthöhe (§ 122 Abs. 1 PBG)



§ 120

Absatz 1 definiert den Grenzabstand gemäss dem Wortlaut von Ziffer 7.1 des Anhangs 1 zur IVHB als die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie (§ 112a Abs. 2g PBG) und der Parzellengrenze. Klargestellt wird in Absatz 2, dass vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt bleiben, was sich indirekt schon aus der Definition der Fassadenflucht ergibt (§ 112a Abs. 2e PBG). Vorspringende Gebäudeteile sind heute masslich nicht begrenzt, ab einer Ausladung von mehr als 1 m haben sie aber in dem Sinn Einfluss auf den Grenzabstand, als die Hauptfassade der Baute um das Mass der Mehrausladung von der Grenze zurückzusetzen ist (vgl. § 120 Abs. 3 PBG). Nach dem System der IVHB beeinflussen vorspringende Gebäudeteile allerdings direkt die Fassadenlinie, was zur Folge hat, dass beispielsweise ein 2 m vorspringender Balkon oder ein Balkon, der über mehr als ein Drittel der Fassade verläuft, nicht mehr bloss zu einer Vergrösserung des Grenzabstandes um 1 m führt, sondern die Fassadenlinie um ganze 2 m (im ersten Fall) oder um das Mass der Ausladung (im zweiten Fall) zur Grenze hin verschiebt (vgl. dazu Skizze oben Grenzabstand nach heutigem Recht mit Berechnung der Fassadenhöhe gemäss IVHB). Bei anderen vorspringenden Gebäudeteilen wie Vordächern beim Hauseingang, für welche die Regelung in Absatz 2 künftig eher Anwendung finden wird, sind minimal 1,5 m für einen ausreichenden Schutz erforderlich. Das zulässige Mass für die Ausladung soll daher entsprechend vergrössert werden, führte doch sonst die Beibehaltung des Metermasses in Kombination mit der geänderten Regelung zu den vorspringenden Gebäudeteilen zu einer ungewollten Verschärfung.

§ 121

Die Unterscheidung zwischen Massiv- und Weichbauten und den daraus abgeleiteten Mindestgrenzabständen ist in erster Linie feuerpolizeilich begründet. Sie ist angesichts der technologischen Fortschritte nicht mehr erforderlich. Moderne Behandlungsarten erlauben eine Feuersicherheit von Holz oder ähnlichen Baumaterialien, die derjenigen von Stein, Beton und Glas entspricht. Dem wurde bereits bisher mit der Regelung in Absatz 5 Rechnung getragen. Die Gemeinden sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiterhin dazu verpflichtet, für eine ausreichende Brandsicherheit zu sorgen. Die Gebäudeversicherung formuliert die entsprechenden Auflagen im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens oder bei Ausnahmegewilligungen. § 121 PBG ist daher zu streichen.

§ 122

Der Grenzabstand (weiterhin verstanden als Mindestabstand) soll neu – mit Blick auf die erheblich abweichende Neudefinition der Fassadenhöhe in Ziffer 5.2 des Anhangs 1 zur IVHB – nicht mehr von der Höhe (und der Länge) der tatsächlich realisierten Baute abhängig sein, sondern von der in der jeweiligen Zone zulässigen Gesamthöhe (vgl. im Einzelnen oben die Vorbemerkungen zu den §§ 120–122). Eine zusätzliche Differenzierung nach der Nutzungsart oder eine Unterscheidung in einen grossen und einen kleinen Grenzabstand (abhängig von Lärm, Besonnung, Raumnut-

zung usw.) wird als unzweckmässig erachtet. Ebenso unpraktikabel ist die Bestimmung eines einzigen Masses für den Grenzabstand unabhängig von der zulässigen oder tatsächlichen Höhe (und Länge) der Bauten. Das kantonale Recht legt daher in Absatz 1 mit Blick auf die angestrebte Harmonisierung abschliessend den Grenzabstand in Abhängigkeit von der zulässigen Gesamthöhe fest. Der Kanton gibt also nicht die Höhe vor, sondern den Abstand, der aus der Höhe resultiert (4 m Grenzabstand bis 11 m, 5 bis 14 m, 6,5 bis 17 m, 8 bis 20 m und 10 m über 20 m zulässiger Gesamthöhe). Es ist Sache der Gemeinden, in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Sondernutzungsplan (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) – von Ausnahmen abgesehen (vgl. Abs. 3) – die zulässigen Gesamthöhen festzulegen. Ohne Einfluss im neuen System bleiben die (konkreten) Gebäudelängen, weshalb der bisherige Absatz 5 ersatzlos aufgehoben wird. Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag erwies sich in der Praxis ohnehin als kompliziert und überdies konfliktanfällig. Zudem war vielfach dort – etwa in Arbeitszonen – ein Mehrlängenzuschlag einzurechnen, wo den gesundheitspolizeilichen Interessen (Belichtung, Belüftung usw.) ein weniger grosses Gewicht zukommt. Selbstverständlich ist es den Gemeinden aber weiterhin unbenommen, die zulässige Länge (und Breite) von Bauten – sei es aus siedlungsgestalterischen, architektonischen, ästhetischen oder gesundheitspolizeilichen Gründen – zu begrenzen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass dort in einer Nutzungszone verschiedene Grenzabstände gelten können, wo die Gemeinden gestützt auf § 25 Abs. 2 PBG in der geänderten Fassung unterschiedliche Überbauungsziffern für verschiedene Gesamthöhen vorgeben.

Ziel der neuen Ordnung ist es, für einen Grossteil der bestehenden Bauten gesetzeskonforme Verhältnisse zu erhalten. Es darf davon ausgegangen werden, dass dieses Ziel mit der in Absatz 1 geschaffenen Abstufung erreicht wird. So haben die Gemeindevertreter in der Projektgruppe die Gesamthöhen von Gebäuden in ihren Gemeinden stichprobenweise untersucht. In der Gemeinde Kriens zeigte sich, dass mit der vorgeschlagenen Abstufung ab 11 m Gesamthöhe hauptsächlich alte Häuser aus den 1930er-Jahren mit markanten Giebeldächern, die weniger als 5 Prozent der Bausubstanz ausmachen, den zulässigen Grenzabstand unterschreiten. In Sempach Stadt überschreiten ebenfalls die meisten Bauten in der zweigeschossigen Wohnzone, also mit einem Grenzabstand von häufig 4 m, die Gesamthöhe von 11 m nicht. Auch Stichproben in den Gemeinden Flühli, Marbach und Schüpfheim ergaben, dass die untersuchten Bauten in den Zonen mit den kleinsten Grenzabständen eine Gesamthöhe von 11 m nicht erreichen. Gestützt auf diese Angaben aus Gemeinden mit verschiedener Ausprägung wurde die zulässige Gesamthöhe, bis zu der noch ein Grenzabstand von 4 m gilt, auf 11 m festgelegt. Die weitere Abstufung orientiert sich an der durchschnittlichen Höhe eines Geschosses. Weiterhin erhöht sich der Mindestgrenzabstand auf höchstens 10 m. Diese vorgeschlagenen Masse sind grosszügig für Flachdachbauten, gerade angemessen für Giebeldachbauten und nehmen Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz.

Die spezielle Bestimmung für die ein- und zweigeschossigen Wohnzonen im bisherigen Absatz 2 wird mit dem Wegfall der Geschossregelungen (vgl. Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139) hinfällig.

In der Stadt Luzern gilt gemäss bisherigem Absatz 3 ein Grenzabstand für Massivbauten von lediglich 3,5 m. Seit der Fusion mit der Gemeinde Littau wird diese Regelung auch dort in nichtstädtischen Verhältnissen angewendet. Diese Sondervorschrift für die Stadt Luzern ist heute nicht mehr begründbar, sondern vielmehr eine Folge der Übernahme der Abstandsvorschriften aus dem damaligen Baugesetz für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966 in das Planungs- und Baugesetz. Sie führt gerade mit Blick auf die Gegebenheiten im Gemeindeteil Littau zu einer heute nicht mehr vertretbaren Rechtsungleichheit, weshalb die Sonderregelung aufzuheben ist.

Der neue Absatz 2 entspricht dem bisherigen Absatz 6, wobei die Gemeinde neu auch in den Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen kleinere Grenzabstände festlegen kann.

Die Regelung in Absatz 3 ist für den Fall erforderlich, dass sich ausnahmsweise die Festlegung einer zulässigen Gesamthöhe als unzweckmässig erweist. Das kann etwa in einer Arbeitszone oder in einer Dorfzone der Fall sein, in der die massgebenden Bauvorschriften erst im Einzelfall festgelegt werden. Diesfalls ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die konkret bewilligte Gesamthöhe massgebend. Somit ergibt sich der Grenzabstand in diesen Fällen abhängig von der konkret bewilligten anstelle einer abstrakt zulässigen Gesamthöhe. Allerdings gilt auch diesfalls ein einheitlicher Grenzabstand auf allen Seiten der Baute. Vom Grundsystem wird damit nicht abgewichen, allerdings soll dieses Vorgehen – wie die Formulierung in Absatz 3 zum Ausdruck bringt – die Ausnahme bleiben.

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012, über welche die Stimmberechtigten als Folge des dagegen ergriffenen Referendums am 3. März 2013 an der Urne zu befinden haben, beschlossen die eidgenössischen Räte auch eine Än-

derung von Artikel 9 Absatz 3e des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998 (SR 730.0). Danach müssen die Kantone insbesondere Vorschriften erlassen über die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz. Bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEN-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, soll danach die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder die Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt werden. Diese Vorgabe ist bei Annahme der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes durch die Stimmberechtigten im kantonalen Recht umzusetzen. Da im Kanton Luzern aufgrund der heute schon geltenden Vorgaben keine vom MuKEN-Standard abweichende Neubauten mehr realisiert werden können, erübrigt sich eine Privilegierung solcher Bauten. Bei bestehenden Bauten sind beispielsweise beim Grenzabstand bereits entsprechende Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen (vgl. bisherigen § 133 Abs. 1f und neuen § 133 Abs. 1d PBG). Der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag ist daher mit der vorliegenden Revisionsvorlage bereits umgesetzt. Wir sehen daher einzig noch vor, in Absatz 4 eine Delegationsnorm einzufügen, die es unserem Rat ermöglicht, allenfalls erforderliche zusätzliche Vollzugsvorschriften zu erlassen, wenn sich aus dem Bundesrecht wider Erwarten ein Bedarf für ergänzende Regelungen ergeben sollte.

§ 123

Die hier geregelte Ausnahmemöglichkeit in Einfamilienhausgebieten war bisher systematisch an der falschen Stelle eingeordnet, weil auch in diesem Fall eine Ausnahmegewilligung der Baubewilligungsbehörde erforderlich ist. Die Regelung wird daher in § 133 Absatz 1m wieder aufgenommen. Die Stellungnahme der Gebäudeversicherung (bisheriger Abs. 2) ist bei jeder Ausnahmegewilligung einzuholen, was neu in der Planungs- und Bauverordnung geregelt werden soll.

§ 124

Klein- und Anbauten mit den zulässigen Massen sind neu in § 112a Absatz 2c und d definiert, weshalb die Bestimmung wesentlich vereinfacht werden kann. Die reduzierten Grenzabstände für Kleinbauten und Anbauten von 3 m sind nach wie vor gerechtfertigt. Klein- und Anbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten und damit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. In Übereinstimmung mit den Vorgaben der IVHB besteht für diese Bauten – anders als im geltenden Recht, wo ab dem äussersten Gebäudeteil zu messen ist – keine besondere Messweise mehr zur Ermittlung des Grenzabstandes.

§ 125

Absatz 1 definiert die Unterniveaubauten entsprechend dem Wortlaut von Ziffer 2.5 des Anhangs 1 zur IVHB, Absatz 2 die unterirdischen Bauten gemäss Ziffer 2.4 dieses Anhangs. Die Grenzabstände bleiben unverändert. Als Mass, bis zu dem Unterniveaubauten über das Terrain (neu gewachsen oder tiefer gelegt) hinausragen dürfen, hat sich die geltende Regelung von 1 m bewährt und wird deshalb übernommen. Dass bei unterirdischen Bauten die Erschliessung, die Geländer und die Brüstungen nicht unter dem Terrain liegen müssen, liegt darin begründet, dass sie zugänglich und sicher sein müssen. Das soll – aus Gründen der Gleichbehandlung und anders als im Entwurf für die Vernehmlassung noch vorgeschlagen – in gleicher Weise auch für Unterniveaubauten gelten, weshalb wir dafür eine gleichlautende Einschränkung vorsehen. Auch bei unterirdischen Bauten ist im Übrigen neu nicht mehr nur das massgebende (gewachsene), sondern auch das tiefer gelegte Terrain zu beachten.

§ 126

Die bisherigen Absätze 1, 3 und 5 werden unverändert übernommen. Der Vorbehalt im bisherigen Absatz 4 zu den abweichenden, öffentlich beurkundeten Vereinbarungen der Nachbarn findet sich systematisch richtig neu in der geänderten Fassung von § 133 Absatz 1m PBG.

Die besondere Regelung für Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren und mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, im geltenden Absatz 2 führt zu einem treppenartigen Abstandsprofil. Diese Regelung wurde in der Praxis als unnötig kompliziert und nicht sachgerecht empfunden, weshalb auf diese Ausnahme verzichtet wird. Der Grenzabstand beträgt somit für Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen in jedem Fall (also ungeachtet ob sie Durchblick gewähren oder nicht) das Doppelte der Mehrhöhe über 1,5 m bis zu einem Maximum von 4 m. Zu beachten bleibt die abweichende Messweise für den Grenzabstand von Gewächsen, der sich nach § 86 des Einfriedungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000 (SRL Nr. 200) bestimmt (bisheriger Abs. 5, neuer Abs. 3).

§ 127

Die Regelung des Grenzabstands von Bauten am Zonenrand gehört systematisch nicht zum Grenzabstand, sondern zu den anderen Abständen, weshalb sie neu als § 134a in das Gesetz eingefügt wird.

§ 128

Bei Vereinbarungen über Grenzabstände gemäss § 128 PBG muss die Summe der Grenzabstände beibehalten werden. Diese Bestimmung fand in der Praxis kaum Anwendung, da zumindest eine der beteiligten Parteien einen grösseren Grenzabstand in Kauf zu nehmen hatte. Sie soll deshalb im Zuge der Vereinfachung auch der Grenzabstandsbestimmungen aufgehoben werden, zumal sie in der neu formulierten Ausnahmeregelung gemäss § 133 Absatz 1m PBG aufgeht.

§ 130

Diese Bestimmung definiert die neue Messweise des Gebäudeabstands gemäss den Vorgaben der IVHB (vgl. Anhang 1, Ziff. 7.2).

§ 131

In den Absätzen 1 und 2 wird analog zum Grenzabstand (vgl. neuen § 122 Abs. 1 PBG) präzisiert, dass jeweils der minimale Gebäudeabstand gemeint ist. Mit der Aufhebung von § 123 PBG konnte der Verweis im bisherigen Absatz 3 gestrichen werden.

§ 132

Diese Bestimmung regelt den Gebäudeabstand für Kleinbauten und bleibt inhaltlich im Wesentlichen unverändert. Auf eine neuerliche Definition der Kleinbaute in Absatz 1 kann verzichtet werden, da sich diese bereits in § 112a Absatz 2c PBG findet.

In Absatz 2 ersetzt die Gesamthöhe die Firsthöhe, was bei Flachdachbauten zu einer grösseren Dimensionierung führen kann. Eine geringere Gesamthöhe hätte aber zur Folge, dass ein Grossteil der bestehenden Kleinbauten mit Giebeldächern rechtswidrig würde, was der Zielsetzung der Revision widerspricht. Auf den letzten Satzteil des Absatzes 2 wird verzichtet, da aus heutiger Optik nicht mehr nachvollziehbar ist, weshalb bei Kleinbauten, die ja gerade nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, erhöhte Gefahren bestehen sollten. Ohnehin ist die Sicherheit der Bauten im Rahmen jedes Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Im Weiteren kann – neben der höchstzulässigen Grundfläche von 10 m² – auf eine zusätzliche Begrenzung der Fassadenlänge verzichtet werden.

Der Regelungsinhalt der bisherigen Absätze 3 und 4 ist selbstverständlich, weshalb diese Bestimmungen ersatzlos gestrichen werden.

§ 133

Bisher regelt § 134 PBG, dass die Gemeinde über Ausnahmen (im Baubewilligungsverfahren) zu entscheiden hat und dass für eine Ausnahmegewilligung die Stellungnahme der Gebäudeversicherung einzuholen ist. Der erste Teil wird neu in § 133 Absatz 1 PBG aufgenommen, der zweite Teil wird Regelungsinhalt der Planungs- und Bauverordnung sein. Im Weiteren werden mit der Aufzählung in Absatz 1 neu an einem Ort alle bislang im Gesetz verteilten Ausnahmeregelungen zum Grenzabstand zusammengefasst, was nicht nur der Übersichtlichkeit dient, sondern auch benutzerfreundlicher ist.

Da im Einzelfall gleich wie in Dorf- und Kernzonen auch in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Ausnahmen vom Mindestgrenzabstand etwa im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sein können, sollen diese Zonenarten im Absatz 1a ebenfalls angeführt werden.

Gestützt auf das Vernehmlassungsergebnis sehen wir in Absatz 1c ergänzend neu vor, dass Ausnahmegewilligungen auch bei Gebieten, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist, zugelassen werden sollen. Wo solche Nachverdichtungen erwünscht sind, das ergibt sich regelmässig aus dem Siedlungsleitbild.

Absatz 1j kommt zur Anwendung, wenn die Bauzonen- und Grundstücksgrenzen übereinstimmen und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs die Gesamthöhe nicht ausgeschöpft wird.

Bisher waren Vereinbarungen über Grenzabstände in den §§ 123 (Grenzabstand in Einfamilienhausgebieten), 125 Absatz 1 (Grenzabstand bei Unterniveaubauten), 126 Absatz 4 (Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen) und 128 PBG (Vereinbarungen über Grenzabstände) geregelt. Der neue Absatz 1m sieht nun ausweitend und in Berücksichtigung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens vor, dass die Gemeinde von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes Ausnahmen bewilligen kann, wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen. Absatz 1m findet

künftig in allen Zonen Anwendung und gilt für Gebäude, Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten, Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächse. Das unterstützt das Anliegen der inneren Verdichtung. Auch bei Vorliegen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung über die Herabsetzung des minimalen Grenzabstands in den gemäss Absatz 1m zulässigen Fällen soll eine Ausnahmegewilligung der Bewilligungsbehörde erforderlich sein, die zu prüfen hat, ob mit der Erteilung der Unterabstandsbeurkundung nicht öffentliche und private schutzwürdige Interessen wesentlich beeinträchtigt werden (Abs. 2). Die Interessenabwägung liegt demnach auch in diesen Fällen in der Verantwortung der Baubewilligungsbehörde. Der Abwägungs- und Prüfverpflichtung der Gemeinde wird insbesondere in Zonen mit einer zulässigen Gesamthöhe über 11 m eine verstärkte Bedeutung zukommen. Wo die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement schon geringere Grenzabstände festgelegt hat, wird in der Regel kaum mehr Raum für Ausnahmegewilligungen bestehen.

In zwei Absätzen aufgeteilt wird der bisherige Absatz 2. Mit dem neuen Absatz 2 (bisheriger Abs. 2 Satz 1) soll verdeutlicht werden, dass für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung immer eine Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen zu erfolgen hat, selbst wenn eine Grenzabstandsvereinbarung vorliegt. Wie oben schon erwähnt, kommt dieser Prüfung mit der Ausdehnung des Anwendungsbereichs solcher Vereinbarungen künftig noch erhöhte Bedeutung zu. Absatz 3 (bisheriger Absatz 2 Satz 2) wird als eigener Absatz ausgestaltet, weil diese Vorschrift nur in den im Absatz 1a–l angeführten Anwendungsfällen zum Tragen kommt. Für den in Absatz 1m geregelten Anwendungsfall muss die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung nicht eigens erwähnt werden, sind doch Grunddienstbarkeiten nach der Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 11. Dezember 2009 (ZGB; SR 210) immer öffentlich zu beurkunden (Art. 732 Abs. 1 ZGB, Amtliche Sammlung [AS] 2011, S. 4640).

Dem bisherigen Absatz 4 entspricht vereinfacht die neue Regelung in Absatz 1k. Der Regelungsgehalt des bisherigen Absatzes 3 ist schwer nachvollziehbar und ohne praktische Bedeutung, weshalb darauf gerade auch im Sinn einer Vereinfachung der Gesetzesbestimmungen verzichtet wird. In einem neuen Absatz 4 wird unserem Rat die Kompetenz eingeräumt, Näheres auf Verordnungsstufe zu regeln.

§ 134

Der erste Satz des bisherigen § 134, wonach die Gemeinde über Ausnahmen (im Baubewilligungsverfahren) zu entscheiden hat, ist neu Teil von § 133 Absatz 1. Der zweite Satz der Regelung, wonach vor Erteilung der Ausnahmegewilligung die Stellungnahme der Gebäudeversicherung einzuholen ist, soll neu Regelungsinhalt der PBV sein.

Neu findet sich im § 134 aktualisiert der Inhalt des bisherigen – als Abstandsvorschrift dort systematisch falsch eingeordnet – § 32 PBG. Nicht mehr zeitgemässe Anlagen wie Polizeimelder und Telefonkabinen werden nicht mehr aufgezählt, und die Bäume werden durch den allgemeineren Begriff «Pflanzungen» ersetzt.

§ 134a

Die Regelung des Grenzabstands von Bauten am Bauzonenrand (bisheriger § 127 PBG) gehört systematisch nicht zum Grenzabstand, sondern zu den anderen Abständen, weshalb sie neu als § 134a in das Gesetz eingefügt wird. Inhaltlich bleibt sie unverändert. Diese Bestimmung hat allerdings nur in den seltenen Fällen eine eigenständige Bedeutung, bei denen an der Grenze von der Bauzone zur Nichtbauzone keine Grundstücksgrenze verläuft. Klarzustellen bleibt an dieser Stelle, dass Ausnahmegewilligungen vom Zonenrandabstand kaum zulässig sind, da in diesen Fällen die gemäss § 133 Absatz 2 PBG erforderliche Interessenabwägung regelmässig ergeben wird, dass der Gewährung einer Ausnahme und damit einer Unterschreitung des Zonenrandabstandes überwiegende öffentliche Interessen (Bewahrung der optisch erkennbaren Siedlungsgrenze, faktische Ausweitung der baulichen Nutzung in das Nichtbaugelände, Vermeidung von Präjudizien für Neueinzonungen usw.) entgegenstehen.

§ 136 Absatz 4

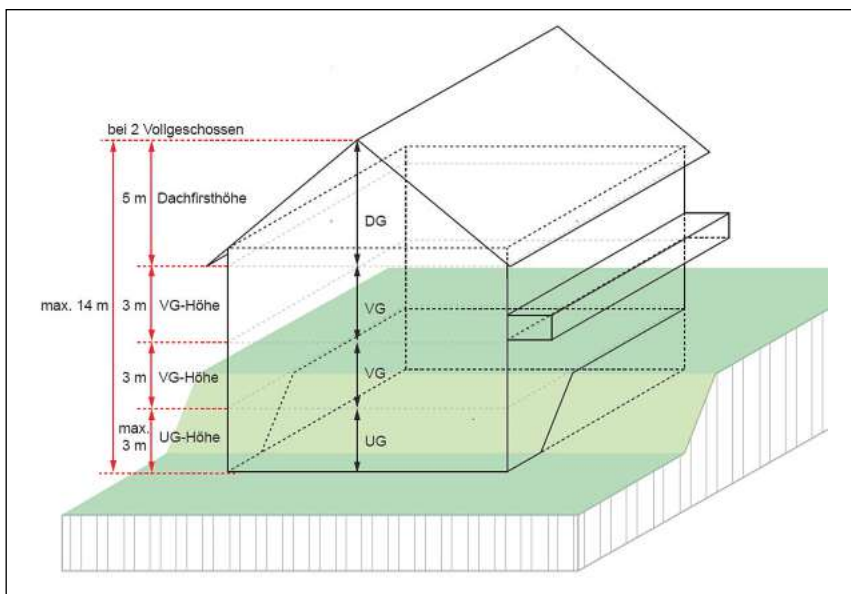
Zur besseren Lesbarkeit wird das zuständige Departement im Gesetz neu namentlich genannt. Die zuständige Dienststelle dagegen wird wie bis anhin in der PBV bezeichnet.

Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139

In der geltenden baurechtlichen Ordnung werden die Bauten in ihrer Höhe regelmässig durch die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Weist die Gemeinde ein Baugebiet beispielsweise der zweigeschossigen Wohnzone zu, bedeutet das, dass Bauten in dieser Zone über zwei Vollgeschosse verfügen dürfen. Bei der auf diesem Weg festgelegten Gebäudehöhe dürfen für die Höhe je Vollgeschoss durchschnittlich 3 m eingesetzt

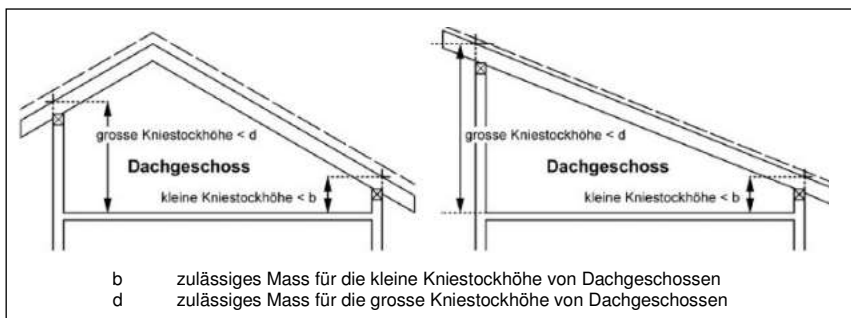
werden (vgl. dazu § 139 Abs. 1 PBG). Als Folge davon ist in diesem System auch zu bestimmen, wann ein Geschoss nicht mehr zu den Vollgeschossen hinzuzuzählen ist. Deshalb regelt § 138 Absätze 1 und 2 PBG im Einzelnen, ab wann Untergeschosse (Abs. 1) sowie Dach- und Attikageschosse (Abs. 2) als Vollgeschosse mitzurechnen sind. Gerade die beiden letztgenannten Regelungen führen in der Praxis immer wieder zu Auseinandersetzungen, hängt es doch etwa beim Untergeschoss von wenigen Quadratzentimetern ab, ob dessen Ummantelung zureichend, nämlich noch mindestens zu $\frac{1}{3}$ im gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegt. Gleiches gilt für die $\frac{2}{3}$ -Regelung bei den Dach- und Attikageschossen, wonach die nutzbare Fläche eines Dach- oder Attikageschosses nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen darf, damit es nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist. Da aber folglich auch ein nicht zu den Vollgeschossen zählendes Untergeschoss und ein Attika- oder Dachgeschoss eines Gebäudes, das nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist, zu einem bedeutenden Teil die Höhe des Gebäudes mitbestimmen, führt die Höhenbegrenzung der Bauten über die Geschosshöhenbegrenzung immer wieder zu Unklarheiten und Missverständnissen. So kann etwa ein Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone letztlich gesetzeskonform eine Höhe von bis zu 14 m aufweisen, wie die nachfolgende Skizze zeigt.

Gebäudehöhe abhängig von Vollgeschosshöhe nach heutigem Recht



Mit dem Beitritt zur IVHB und der Verpflichtung zur Übernahme der Baubegriffe und Messweisen des Konkordates für die davon erfassten Regelungsbereiche kommt hinzu, dass sich nach einer anderen Berechnungsweise bestimmt, ob ein Dach- oder Attikageschoss als solches gilt oder vielmehr einem Vollgeschoss gleichkommt. Massgebende Grösse beim Dachgeschoss ist nach den Vorgaben der IVHB die Kniestockhöhe; dieser Begriff findet sich bereits im geltenden Recht (vgl. § 138 Abs. 4 PBG). Als Dachgeschosse gelten danach Geschosse, deren Kniestockhöhen ein zu bestimmendes Mass nicht überschreiten (vgl. Ziff. 6.3 des Anhangs 1 zur IVHB).

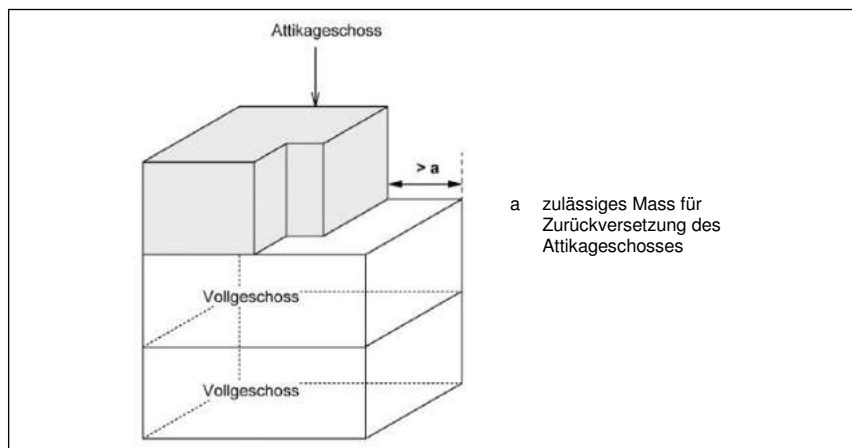
Dachgeschoss gemäss IVHB



Abklärungen der Projektgruppe ergaben, dass die Gemeinden heute in ihren Bau- und Zonenreglementen stark voneinander abweichende Kniestockhöhenmasse kennen, die – wo sie festgelegt sind – von 0,5 bis 2,5 m reichen. Bei dieser Ausgangslage lässt sich kaum ein geeignetes, mit Blick auf die Harmonisierung kantonale einheitlich geltendes Kniestockmass festlegen, das einerseits dem Ziel der Bewahrung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz Rechnung trägt und andererseits nicht Dachgeschosse zulässt, die optisch Vollgeschossen gleichkommen.

Ein gleich gelagertes Problem zeigt sich bei der Regelung der IVHB zu den Attikageschossen, bei denen es sich danach um zusätzliche, auf Flachdächern aufgesetzte Geschosse handelt. Sie müssen bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein zu bestimmendes Mass zurückversetzt sein (vgl. Ziff. 6.4 des Anhangs 1 zur IVHB).

Attikageschosse gemäss IVHB

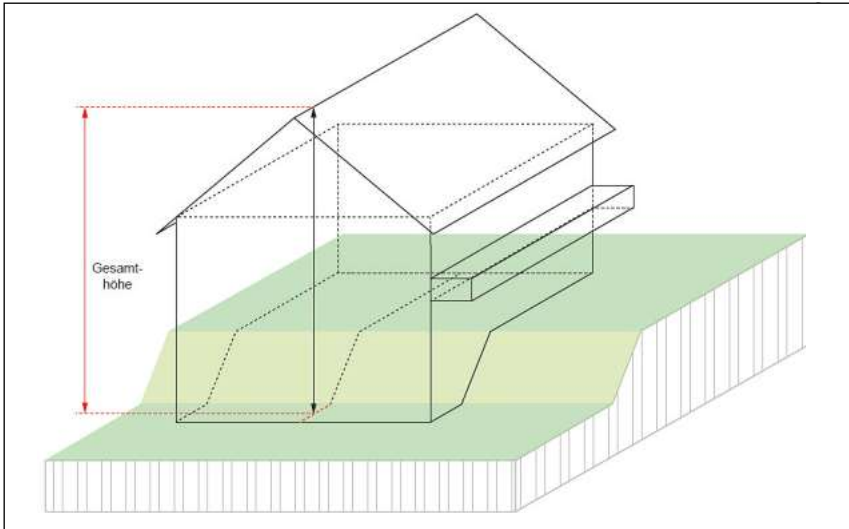


Auch hier zeigte sich, dass die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen – wo dazu Regelungen bestehen – sehr unterschiedliche Vorgaben zur Attikageschossrückversetzung machen. Einerseits werden Rückversetzungen für eine, mehrere oder alle Fassaden verlangt, andererseits liegen die masslichen Vorgaben zwischen 2 m und 3 m. Gleich wie bei den Dachgeschossen lässt sich somit auch bei den Attikageschossen kaum ein geeignetes, mit Blick auf die Harmonisierung kantonale einheitlich geltendes Zurückversetzungsmass festlegen, das einerseits dem Ziel der Bewahrung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bausubstanz Rechnung trägt und andererseits nicht Attikageschosse zulässt, die optisch Vollgeschossen gleichkommen. Überdies wird die Vorgabe, wonach eine Zurückversetzung stets für eine ganze Fassade zu gelten hat, als zu einschränkend erachtet.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird daher vorgeschlagen, künftig auf eine Höhenbegrenzung der Bauten über die Zahl der Vollgeschosse und damit auch auf Regelungen zu Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen zu verzichten. Dieser Vorschlag steht, wie vorne schon ausgeführt (vgl. Kap. 2.3), nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der IVHB, will das Konkordat doch einzig sicherstellen, dass die Kantone, wenn sie die vom Konkordat erfassten Bereiche regeln, ausschliesslich die in der IVHB normierten Begriffe und Messweisen verwenden. Es ist aber durchaus zulässig, nicht alle im Anhang 1 der IVHB aufgeführten Begriffe und Messweisen zu übernehmen und in das kantonale Recht zu überführen. Mit dem Verzicht auf die Übernahme der Geschossdefinitionen (Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss) und der Begrenzung der Höhe der Gebäude neu durch die Bestimmung einer zulässigen Gesamthöhe (vgl. dazu die nachfolgenden Erläuterungen) wird letztlich auch in entscheidender Weise eine Vereinfachung und Transparenz erreicht, wie sie mit der Revision schwergewichtig angestrebt wird.

Bei der Gesamthöhe handelt es sich um den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Ziff. 5.1 des Anhangs 1 zur IVHB).

Gesamthöhe gemäss IVHB (§ 139 Abs. 1 PBG in der geänderten Fassung)



Massgebend ist also einzig der grösste Höhenunterschied. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass eine hangparallele Ebene zu bilden ist, die nicht durchstossen werden darf. Mit dieser Höhenbegrenzungsregel werden keine unnötigen Einschränkungen geschaffen, vielmehr lässt sie den Bauwilligen und den Architektinnen und Architekten den gebührenden Spielraum bei der inneren Gestaltung der Bauten. Gleichzeitig ist sie aber auch für die Anstösserinnen und Anstösser verständlich und nachvollziehbar, zumal sich diese in erster Linie dafür interessieren dürften, wo die Baute zu stehen kommt und wie hoch sie wird. Weniger wichtig dürfte für sie dagegen sein, wie viele Geschosse die Baute im Gebäudeinnern umfasst. In jedem Fall wissen sie im Voraus, welche Höhe eine Baute an der fraglichen Stelle des Grundstücks erreichen darf und – durch die Bestimmung des Grenzabstandes in Abhängigkeit von der zulässigen Gesamthöhe (vgl. § 122 PBG in der geänderten Fassung) – welchen Grenzabstand diese Baute einzuhalten haben wird. Dieses Zusammenspiel von Gesamthöhe und Grenzabstand bedingt, dass die Gemeinden Gesamthöhen nicht nur festlegen können, sondern diese – wie § 139 Abs. 1 PBG in der geänderten Fassung bestimmt – auch festzulegen haben. Im Vordergrund stehen entsprechende Regelungen im Bau- und Zonenreglement, denkbar sind aber auch Bestimmungen zur zulässigen Gesamthöhe in einem Bebauungs- oder einem Gestaltungsplan. Nur in den Fällen, in denen die zulässige Gesamthöhe ausnahmsweise nicht im Voraus bestimmt ist, ergibt sich der zulässige Grenzabstand einer Baute gemäss dem geänderten § 122 Absatz 3 PBG aufgrund der im Einzelfall bewilligten Gesamthöhe.

Mit der Einführung der Gesamthöhe kann auch auf viele der bisher geregelten Höhenmasse verzichtet werden. Das gilt für die Firsthöhe, die Gebäudehöhe, die Vollgeschosshöhe und die praktisch ohne Bedeutung gebliebene Untergeschosshöhe (§ 139 Abs. 1, 3, 4 und 6 PBG). Mit dem Wegfall der Geschossregelungen bedarf es auch keiner Höhenbegrenzung der Dachgeschosse (Dachfirsthöhe) und der Attikageschosse mehr (§ 139 Abs. 2 PBG). Aus gestalterischen Gründen werden die Gemeinden bei Schrägdachformen allerdings Regelungen zur (minimalen) Dachneigung zu prüfen haben. Von einer kantonalen Regelung dazu wird aber nicht zuletzt zur Wahrung der Autonomie der Gemeinden abgesehen. Ein zusätzliches gestalterisches Instrument namentlich zur Beeinflussung der Dachgestaltung und in Hanglagen erhalten die Gemeinden mit der Fassadenhöhe (geänderter § 139 Abs. 3 PBG). So können die Gemeinden durch die Festlegung allein einer Gesamthöhe Kuben mit Flachdächern zulassen. Sie können aber durch die zusätzliche Festlegung von Fassadenhöhen Giebel- oder Pultdächer vorgeben oder – wiederum mit Fassadenhöhen oder auch Attikazurückversetzungen (geänderter § 139 Abs. 4 PBG) – eine Attikabauweise erwirken. Das führt zu verschiedensten Kombinationsmöglichkeiten mit grossem Spielraum. Zudem können für Giebel- und Flachdachgebäude beispielsweise auch unterschiedliche Gesamthöhen festgelegt werden. Schliesslich steht es den Gemeinden, gestützt auf § 36 Absatz 2 Ziffer 3 PBG in der geänderten Fassung, in jedem Fall offen, für Bauten und Dächer sowie zur Dachneigung und zu den Dachaufbauten gestalterische Vorgaben zu machen. Auch wenn mit der vollständigen Neuregelung der Höhenbegrenzungen der Bauten die baurechtlichen Vorgaben dazu erheblich vereinfacht, soweit möglich vereinheitlicht und für die Betroffenen transparenter werden, führt dies somit nicht zu einer Banalisierung des Bauens. Die gestalterischen Möglichkeiten bleiben bestehen und können von den Gemeinden auch gezielt gesteuert werden. Ohnehin vermögen die baurechtlichen Vorgaben die Qualität der Architektur nicht zu beeinflussen oder zu bestimmen.

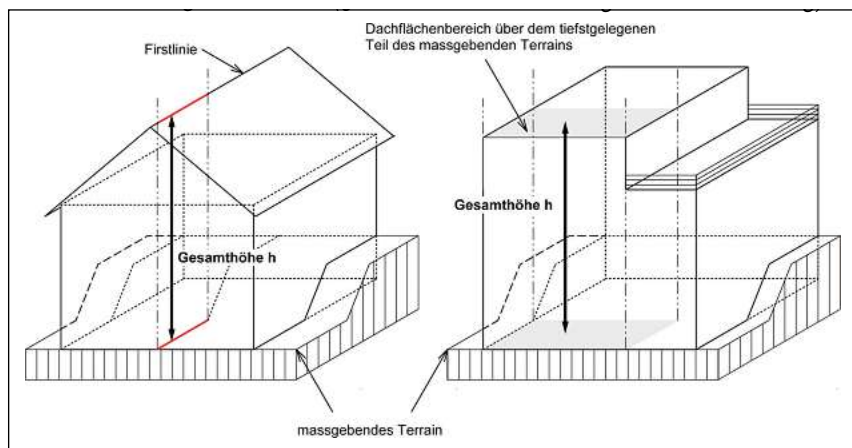
§ 138

Es kann auf die Ausführungen zuvor verwiesen werden. Im Zuge der Übernahme der Begriffe und Messweisen der IVHB soll künftig auf die Begrenzung der Gebäudehöhen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden, weshalb die Regelungen zu den Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen ersatzlos gestrichen werden können. Damit einher geht eine starke Vereinfachung der baurechtlichen Vorschriften und folglich auch der Prüfung der Bauvorhaben im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

§ 139

In Absatz 1 wird der konkordatsrechtliche Begriff der Gesamthöhe übernommen (Ziff. 5.1 des Anhangs 1 zur IVHB). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion (vgl. Umschreibung in Ziff. 7.3 der SIA-Norm 423/2006) und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

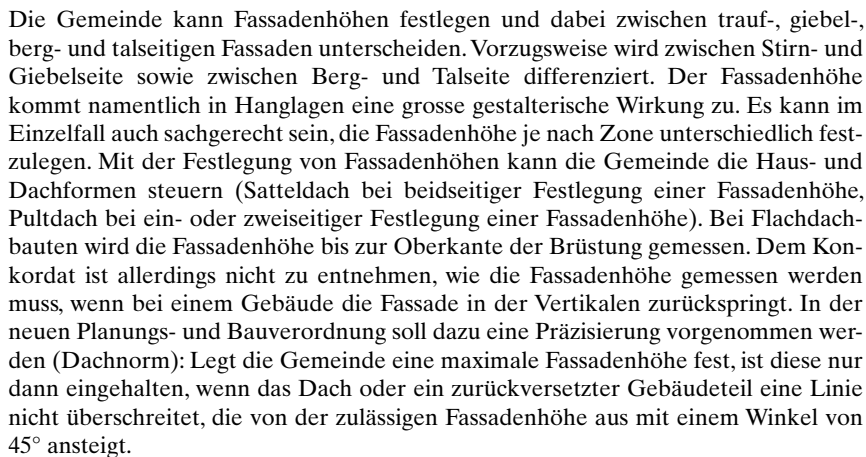
Gesamthöhe gemäss IVHB (§ 139 Abs. 1 PBG in der geänderten Fassung)



Diese Begriffsdefinition wird aus Gründen der Verständlichkeit hier bei den Regelungen zu den Höhenmassen und nicht bei den allgemeinen Begriffsdefinitionen in § 112a PBG eingefügt, auch wenn sich der Begriff der Gesamthöhe schon in den §§ 25 Absatz 2, 75 Absätze 1 und 2, 112a Absatz 2c und d, 122 Absätze 1 und 3, 132 Absatz 2 und 133 Absatz 2j PBG in der geänderten Fassung findet. Der Zusammenhang zwischen zulässiger Gesamthöhe und Mindestgrenzabstand, der sich nach der zulässigen Gesamthöhe bestimmt (vgl. geänderter § 122 Abs. 1 PBG), bedingt, dass die Gemeinden die Gesamthöhen nicht nur festlegen können, sondern diese – wie § 139 Abs. 1 PBG in der geänderten Fassung bestimmt – von Ausnahmen abgesehen auch festzulegen haben.

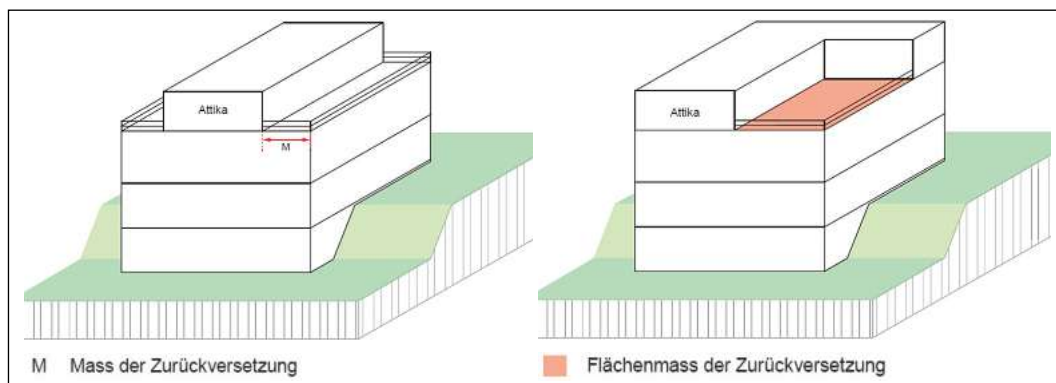
Nach Absatz 2 legt unser Rat in der Verordnung das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche fest. Vorgesehen ist, dass die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Solaranlagen, Motorenräume, Liftaufbauten, Dachzugänge usw.). Von einer masslichen Begrenzung der Höhe solcher technischen Aufbauten wird wie bisher abgesehen, darf doch davon ausgegangen werden, dass sich ihre Dimensionierung nach dem jeweiligen Bedarf richtet.

Absatz 3 definiert die Fassadenhöhe in Übereinstimmung mit Ziffer 5.2 des Anhangs 1 zur IVHB. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen.



In Absatz 4 wird den Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorzuschreiben. Dazu soll in der neuen PBV bestimmt werden, dass die Gemeinde die Zurückversetzung durch ihre Lage in Bezug auf die Fassaden, durch das minimale Mass der Zurückversetzung in Metern oder durch das Flächenmass der Zurückversetzung in Bezug auf die Grundfläche des obersten Geschosses als Verhältniszahl regeln kann. Die Regelung der Zurückversetzung kann ausgeschlossen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 Meter unterschritten wird.

Zurückversetzung Attika gemäss Entwurf PBV)



In Absatz 5 wird der Begriff der Traufhöhe wieder übernommen. Dieser Höhenbegriff findet sich in der IVHB nicht. Die angestrebte Harmonisierung der Baubegriffe legt es nahe, in solchen Fällen auf die der IVHB zugrunde liegenden SIA-Normen abzustellen. Die neue Definition entspricht daher derjenigen in der SIA-Norm 423. Danach handelt es sich bei der Traufhöhe um den ausgemittelten Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und Unterkante der Dachtraufe. Gemäss geändertem § 36 Absatz 2 Ziffer 2 PBG können die Gemeinden die Traufhöhen im Bau- und Zonenreglement festlegen. Diese Höhe findet heute bei historisch bedeutenden Bauten häufig noch Verwendung. Mit der Verwendung der Traufhöhe schliesslich erübrigt sich die Übernahme der Kniestockhöhe, weshalb – auch im Bestreben, die Bauvorschriften zu vereinfachen – auf diesen Begriff verzichtet werden soll (vgl. § 138 Abs. 4 PBG).

Absatz 6 entspricht inhaltlich dem bisherigen Absatz 7.

§ 145 Absätze 3 und 6

Gemäss Absatz 3 haben die Grundeigentümerinnen und -eigentümer von Land in Bauzonen dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachte, gefährdende Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen. Mit der im Vergleich zum Entwurf für die Vernehmlassung vorgenommenen Ergänzung, dass es sich dabei um keine von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern verursachten Zustände oder Vorgänge handeln darf, wird die Abgrenzung zu den Naturgefahren klarer als bisher hervorgehoben. Schutzmassnahmen bei Naturgefahren fallen gestützt auf die Waldgesetzgebung in die Zuständigkeit des Kantons.

Mit Absatz 6 wurde eine Delegationsnorm eingefügt, die unserem Rat den Erlass besonderer Sicherheitsvorschriften erlaubt. Unmittelbar zur Anwendung kommt diese vorab im Zusammenhang mit Aufzugsanlagen und der Erdbebensicherheit. Bauten und Anlagen sind nach den massgebenden Normen für die Erdbebensicherheit zu erstellen und zu unterhalten. Aufzugsanlagen haben den geltenden Sicherheitsstandards gemäss Schweizer Norm EN 81–80 zu entsprechen. Die Anwendbarkeit dieser Normen im Einzelnen wird in der PBV zu regeln sein.

§ 146 Absatz 3

Diese Bestimmung wurde mit einem dritten Absatz zu den Gefahrenkarten ergänzt. Nach Artikel 15 Absatz 3 der Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV) vom 30. November 1992 (SR 921.01) berücksichtigen die Kantone die Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere in der Richt- und Nutzungsplanung. Ebenso bestimmt § 12 der Kantonalen Waldverordnung vom 24. August 1999 (SRL Nr. 946), dass die Planungsgrundlagen für den Schutz vor Naturereignissen, insbesondere Gefahrenkataster und Gefahrenkarten, in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Mit Absatz 3 soll klargestellt werden, dass die Gefahrenkarten nicht nur bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen zu berücksichtigen, sondern mittels Gefahrenzonen oder Gefahrenhinweiszonen im Zonenplan umzusetzen sind, damit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer Kenntnis von den Gefahren haben und die entsprechenden Schutzmassnahmen bei Baugesuchen einplanen können. Unser Rat kann das Nähere in der Verordnung regeln. Vorgesehen ist zurzeit lediglich, dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Kompetenz einzuräumen, eine Richtlinie zur Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung zu erlassen. Als Vollzugshilfe hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement im März 2009 eine «Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern» herausgegeben.

Zwischentitel vor § 150

Die Zwischentitel unter «VII. Schutz der Gesundheit» sind entsprechend der sonst im Gesetz verwendeten Systematik neu mit 1.–4. (statt a.–d.) nummeriert.

§§ 154 und 156

In Absatz 2 wird für Wohn- und Schlafräume, die mehr als 10 m² Bodenfläche aufweisen müssen, eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m verlangt. Die lichte Höhe ist abgestimmt auf Ziffer 5.4 des Anhangs 1 zur IVHB in § 112a Absatz 21 PBG definiert. Als Mindestmass für die Geschosshöhen dient sie gesundheitspolizeilichen Interessen und wird weiterhin – auch masslich – kantonal festgelegt. Dabei gilt die minimale lichte Höhe von 2,3 m neu als einheitliche Regelgrösse. Die im bisherigen § 154 Absatz 2 PBG vorgesehene Ausnahmehöhe von 2,2 m ist aus wohngygienischen Gründen und mit Blick auf die geringe Abweichung nicht mehr zu rechtfertigen. Ohnehin können sachlich begründete Ausnahmegewilligungen für Dach- und Untergeschosse sowie Einfamilienhäuser gestützt auf § 156 erteilt werden, wo neu auch bestimmte Geschosse (z.B. Dach- und Untergeschosse) als Ausnahmetatbestand aufgeführt werden.

Die Festlegung im bisherigen § 154 Absatz 3 PBG, wonach in Mehrfamilienhäusern Treppen eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen müssen, ist nicht mehr zeit- und sachgerecht. So ist es namentlich aus feuerpolizeilichen Gründen nicht nachvollziehbar, weshalb bei Mehrfamilienhäusern, nicht aber bei Einfamilienhäusern baurechtlich eine minimale Treppenbreite vorgeschrieben wird. Ohnehin sind in erster Linie die regelmässig strengeren feuerpolizeilichen Auflagen der Gebäudeversicherung massgebend. § 154 Absatz 3 PBG und damit zusammenhängend auch § 50 Absatz 1 PBV sollen daher ersatzlos gestrichen werden.

§ 157

Die bisherige Regelung hat sich grundsätzlich bewährt, sie ist aber auf das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3) und die neue Schweizer Norm 521 500 über hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009) abzustimmen. Auch die Verbesserungsvorschläge der Beratungsstelle behindertengerechtes Bauen sollen – soweit zweckmässig – berücksichtigt werden. Die Terminologie wird vereinheitlicht und vereinfacht:

Begriffe PBG bisher	Begriffe BehiG	Begriffe PBG neu
Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr	öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen	öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen
Mehrfamilienhäuser, Wohnüberbauungen (zusammen mindestens 6 Wohnungen)	Wohngebäude (mehr als 8 Wohnungen)	Wohngebäude (mindestens 6 Wohnungen)
grössere industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen (mehr als 25 Arbeitsplätze)	Gebäude mit Arbeitsplätzen (mehr als 50 Arbeitsplätze)	Gebäude mit Arbeitsplätzen (mehr als 25 Arbeitsplätze)

Im Weiteren sind gemäss Bundesrecht die Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen zu beachten, gemeint ist damit aber deren Erneuerung, Änderung und Erweiterung. Diese Begriffe stimmen mit denjenigen zur Bestandesgarantie in § 178 PBG überein und ersetzen die Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten in den bisherigen Absätzen 2 und 3. Grundsätzlich werden also alle Erneuerungen von Bauten und Anlagen ungeachtet ihres Ausmasses durch das Behindertengleichstellungsgesetz – und neu somit auch durch das Planungs- und Baugesetz – erfasst, sofern sie einer Baubewilligung bedürfen. Erst im Rahmen der Interessenabwägung ist zu entscheiden, ob sie erheblich genug sind, um die Verpflichtung zum hindernisfreien Bauen auszulösen.

Gemäss Artikel 3 Unterabsatz c BehiG findet das Gesetz für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten Anwendung, wobei nach Artikel 4 BehiG weitergehende Bestimmungen der Kantone zugunsten der Menschen mit Behinderungen möglich sind. Wie in der Tabelle oben ersichtlich ist, finden heute kantonalrechtlich die Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen bereits bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen Anwendung, die zusammen mindestens sechs Wohnungen aufweisen (vgl. geltender § 50 Abs. 2 PBV). Diese tiefere Schwelle soll beibehalten werden, wobei neu – wie im Bundesrecht – der Begriff «Wohngebäude» verwendet werden soll. Gleich soll auch bei den übrigen Gebäuden die tiefere, geltende Schwelle in § 51 Absatz 2 PBV übernommen werden, wonach bei Gebäuden mit mehr als 25 Ar-

beitsplätzen – statt bei Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (vgl. Art. 3 Unterabs. c BehiG) – hindernisfrei zu bauen ist (neuer Abs. 3 PBG). Mit der Regelung des Anwendungsbereichs direkt im Gesetz können die entsprechenden Bestimmungen in der Verordnung (geltende §§ 50 Abs. 2 und 51 Abs. 2 PBV) gestrichen werden.

Die Verhältnismässigkeit von Massnahmen zugunsten behinderter Menschen bei baulichen Anpassungen wird in Artikel 12 Absatz 1 BehiG und Artikel 7 der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV) vom 19. November 2003 (SR 151.31) näher definiert. So darf der Aufwand für die Anpassungen 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes beziehungsweise des Neuwertes der Anlage oder 20 Prozent der Erneuerungskosten nicht übersteigen (vgl. dazu auch den unveränderten Abs. 4 PBG).

Der bisherige Absatz 5, der die Durchführung des Vernehmlassungsverfahrens betrifft, wird stufengerecht durch eine Regelung in der neuen PBV ersetzt.

Die Kompetenz unseres Rates (bisher Abs. 6 PBG), in der Verordnung Detailvorschriften über bauliche Massnahmen für Behinderte zu erlassen, findet sich im neuen Absatz 5. Wegzulassen ist der bisherige zweite Satzteil im Absatz 6, wonach unser Rat in der Verordnung festlegt, welche durch das hindernisfreie Bauen bedingten Mehrflächen bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (bei der Berechnung der Ausnützungsziffer) in Abzug gebracht werden können. Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer als Dichteziffer (vgl. Erläuterungen zu § 23) werden sowohl diese Kompetenzregelung wie auch die geltenden Bestimmungen zu den entsprechenden Abzügen in § 11 PBV hinfällig.

§§ 158 Absatz 2 und 159 Absatz 1

Wie bisher gilt eine Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen (§ 158 Abs. 1 PBG). Die Grösse der einzelnen Wohnungen spielt dabei – anders als beim neuen Bezugsmass in § 158 Absatz 2 PBG – keine Rolle.

Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer und damit auch der anrechenbaren Geschossfläche als Bezugsmass für die Grösse der Spielplatzflächen und Freizeitanlagen ist ein neues solches Mass festzulegen. Abklärungen zur durchschnittlichen Wohnungsgrösse haben ergeben, dass die mittlere nutzbare Wohnfläche eine Bandbreite von 75 bis 100 m² aufweist. Zusätzlich wurde spezifisch für drei Gemeinden das neue Gebäude- und Wohnregister zur mittleren Wohnfläche abgefragt. Danach liegt die Durchschnittsfläche je nach Zone zwischen 90 und 130 m². Wird gestützt darauf von einem Durchschnitt von etwa 100 m² Wohnfläche ausgegangen, entspricht ein Bezugsmass von rund 15 m² Spielplatzfläche pro Wohnung der heutigen Regelung. Diese Fläche soll neu aber nicht mehr für alle Wohnungen, sondern nur noch für solche mit drei und mehr Zimmern zu erstellen sein (vgl. neuer Abs. 2 Entwurf), weil kleinere Wohnungen in der Regel für Familien nicht geeignet sind. Im Vergleich zum Vernehmlassungsentwurf sind neu pro Wohnung mit drei (statt 3½) und mehr Zimmern 15 m² Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Das Abstellen auf halbe Zimmer wurde in der Vernehmlassung als problematisch erachtet, da es an einer Definition für halbe Zimmer fehlt.

§ 159 Absatz 1 PBG schliesslich soll dahingehend ergänzt werden, als nicht nur die örtlichen Verhältnisse, sondern ausnahmsweise auch andere Gründe die Erstellung von Spielplätzen und anderer Freizeitanlagen verunmöglichen können. Diese Ausnahmeregelung kann etwa bei Alterswohnungen oder in Fällen, wo sich in unmittelbarer Nähe bereits genügend öffentliche Spielplätze befinden, zum Tragen kommen. Auch in diesen Fällen bleibt aber die Pflicht zur Entrichtung einer Ersatzabgabe bestehen.

§§ 166–168

Die bisherigen drei Paragraphen zu den Hochhäusern können ohne grosse materielle Änderungen zu einem Paragraphen zusammengefasst werden.

Ausgangspunkt bildet die neu eingeführte Gesamthöhe. Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m gelten neu als Hochhäuser (Abs. 1). Dies entspricht im Wesentlichen der heutigen Regelung (22 m für den obersten Geschossboden, plus 3 m Höhe für das oberste Geschoss), wobei mit der Verwendung der Gesamthöhe dem raumplanerischen Aspekt bei der Beurteilung von Hochhäusern mehr Gewicht beigemessen wird. Ohnehin ist es etwa bei Industrie- oder Gewerbebauten durchaus denkbar, dass diese nicht über eine übliche Geschossunterteilung verfügen, womit die Verwendung des obersten Geschossbodens als Begrenzungsmass noch nichts über die effektive Höhe der Baute aussagt.

Handelt es sich bei der Baute um ein Hochhaus (mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m), kommt im neuen Absatz 2 eine weitere, auf die Planungsinstrumente abgestimmte Höhenabstufung zur Anwendung. Diese Unterscheidung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe bis 35 m und solchen mit einer Gesamthöhe über 35 m ent-

spricht nicht zuletzt auch der Abstufung im Hochhauskonzept vom 19. September 2008 des heutigen Gemeindeverbands LuzernPlus. Gemäss der vorgeschlagenen Regelung genügt zur Realisierung von Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von 25 bis 35 m ein Gestaltungsplan. Bei Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m dagegen ist immer ein Bebauungsplan erforderlich. Das gilt auch für industrielle Bauten mit mehr als 35 m Gesamthöhe. Zu solchen Hochhäusern können sich folglich immer auch die Stimmberechtigten äussern (vgl. § 17 Abs. 1a PBG in der geänderten Fassung).

Da Hochhäuser gemäss der Regelung in Absatz 2 ohnehin nur an ortsplanerisch geeigneten Standorten erstellt werden dürfen, erübrigt sich die bisherige Verbotsregelung in § 166 Absatz 4 PBG. Auch eine eigentliche Negativplanung im Sinn der zuletzt genannten Bestimmung ist nicht erforderlich, da die möglichen Standorte der Hochhäuser ohnehin im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan festzulegen sind (vgl. geänderter § 36 Abs. 2 Ziff. 14 PBG). Im Weiteren soll auch bei industriellen Bauten – gerade im dicht besiedelten Raum – regelmässig ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden können. Gleichwohl kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes im Einzelfall unnötig sein, wo ein solcher Plan lediglich abbildet, was auch schon aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich ist. Aus diesem Grund wird der kommunalen Behörde im neu formulierten Absatz 2 die Möglichkeit eingeräumt, bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 35 m ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten.

Die bisherige Bestimmung in § 166 Absatz 3 PBG zur zonengemässen Ausnutzung kann, da überflüssig, ersatzlos gestrichen werden.

Der Inhalt des bisherigen § 167 PBG wird neu als dritter Absatz in § 166 eingefügt. Dabei werden die in § 167 Unterabsatz b besonders genannten Einstellräume neu im § 166 Absatz 3b mit dem allgemeineren Begriff «Nebenräume» erfasst. Ergänzt werden hier zusätzlich die Aspekte des behindertengerechten Bauens, die ebenfalls besondere Auflagen rechtfertigen können. Der übrige Teil von § 167 Unterabsatz b ist zu streichen, da der Markt bestimmen soll, inwieweit die weiteren Anforderungen (windgeschützte Aufenthaltsräume im Freien) erfüllt werden sollen. Der Hinweis auf feuerpolizeiliche Vorschriften im bisherigen § 167 Unterabsatz c schliesslich ist unnötig, da die Gebäudeversicherung ohnehin die erforderlichen Auflagen im Einzelnen vorgibt.

Der Regelung zu den Profilen im bisherigen § 168 PBG ist überflüssig, wird die Aussteckung der Bauten – und damit auch der Hochhäuser – doch schon in § 191 PBG detailliert geregelt.

§ 169 Absatz 4

In Absatz 4 dieser Bestimmung ist statt von ober- und unterirdischen Geschossflächen, die der Kundschaft zugänglich sind und zu den Nettoflächen zählen, neu schlicht von ober- und unterirdischen Flächen (die der Kundschaft zugänglich sind und zu den Nettoflächen zählen) zu sprechen. Materiell ändert sich damit nichts.

§ 170 Absätze 1, 2 und 5

Absatz 1 lässt sich vereinfachen, da Bebauungspläne neu immer von den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament zu erlassen sind (vgl. geänderter § 17 Abs. 1 PBG und die Erläuterungen dazu). Massgebend für eine Bebauungsplanpflicht sollen daher neu in jedem Fall die Grenzen in Absatz 2 sein (Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10000 m²). Die bisherigen tieferen Grenzen für Bebauungspläne in Absatz 1 (Bebauungsplanpflicht für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 3000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 6000 m²) sind heute dort von Bedeutung, wo dem Gemeinderat im Bau- und Zonenreglement oder in einem anderen kommunalen Reglement die Kompetenz für den Erlass eines Bebauungsplanes übertragen wurde. Eine solche Delegation ist künftig nicht mehr möglich, weshalb die Grenze der Bebauungsplanpflicht künftig kantonalechtlich nicht zu tief angesetzt werden soll. Den Gemeinden soll aber in Absatz 2 die Möglichkeit eröffnet werden, für die Bebauungsplanpflicht tiefere Nettoflächengrenzen vorzusehen, was insbesondere in Gemeinden mit einem Parlament erwünscht sein könnte.

An die Stelle der Regionalplanungsverbände treten die regionalen Entwicklungsträger (vgl. § 1a Unterabs. b PBG in der geänderten Fassung), was in Absatz 5 nachzuvollziehen ist. Zudem wird zur besseren Lesbarkeit das zuständige Departement neu im Gesetz namentlich genannt.

§ 171 Absatz 1

Die Änderung in Absatz 1 ist eine Folge des Wegfalls des Instruments des flächendeckenden regionalen Richtplans (vgl. § 8 PBG).

§ 173

Neu ist in den Absätzen 1 und 2 auf § 66 PBG (statt wie bisher auf die §§ 71 und 79 PBG) zu verweisen, wo die Kostentragung bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen geregelt wird.

§ 181 Absatz 1b

Diese Bestimmung wurde mit dem neuen Absatz 1b um die hobbymässige Tierhaltung ergänzt. Es handelt sich um einen blossen Nachvollzug der bundesrechtlichen Regelung. Die bisherigen Unterabsätze b–d werden zu c–e.

§ 188 Absätze 1 und 2

Der erste Satz der bisherigen Regelung in § 188 Absatz 2 PBG, wonach das Baugesuch von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen ist, wird im neu formulierten Absatz 1 übernommen. Danach ist das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnende Baugesuch nach den von unserem Rat in der Verordnung festzusetzenden Vorgaben einzureichen. Die Einzelheiten der Verfahrensabwicklung sollen neu auf Verordnungsstufe geregelt werden, um rasch und sachgerecht auf aktuelle Veränderungen reagieren zu können. Im Gesetz sollen daher unserem Rat die entsprechenden Regelungskompetenzen eingeräumt werden. Der zweite Satz der Regelung in § 188 Absatz 2 PBG wird als Folge davon ebenfalls – leicht modifiziert – in die Verordnung eingefügt.

Gegenwärtig werden rund 35 Prozent der Baugesuche vollelektronisch eingereicht. Die dazu erforderliche Infrastruktur kann von den Gemeinden grundsätzlich bis und mit Archivierung bereits in Anspruch genommen werden. Einzig die digitale Signatur ist noch nicht flächendeckend verfügbar. Dementsprechend soll die elektronische Bearbeitung der Baugesuche kantonale rechtlich ermöglicht werden, ohne aber die elektronische Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens vorzugeben. Das Baugesuch kann demnach elektronisch eingereicht werden, sofern die Gemeinde die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stellt. Auch künftig müssen aber mindestens drei Gesuchsexemplare in Papierform eingereicht werden, da es – insbesondere aus Aufwand- und Kostenüberlegungen – nicht Sache der Gemeinde sein soll, Baugesuche auszudrucken, um über physische Exemplare zu verfügen. Auch gemäss der neuen PBV soll die Gemeinde selbstverständlich weitere gedruckte Exemplare einverlangen können.

In der neuen PBV ist vorgesehen, dass das Baugesuch eigenhändig zu unterzeichnen ist, aber auch zusätzlich mit elektronischer Unterschrift digital eingereicht werden kann, sofern die Gemeinde über die nötige Infrastruktur verfügt. Auch in diesen Fällen sind gleichzeitig drei physische Exemplare der Baugesuchsunterlagen für die öffentliche Auflage und die Verwaltung einzureichen. Der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt ist gemäss Artikel 14 Absatz 2^{bis} des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220) die qualifizierte elektronische Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinn des Bundesgesetzes über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur (Bundesgesetz über die elektronische Signatur, ZertES) vom 19. Dezember 2003 (SR 943.03) beruht.

§ 191 Absatz 1

Für die Aussteckung ist als oberster Punkt die Oberkante der Dachfläche (nicht die für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkte der Dachkonstruktion; vgl. im Einzelnen dazu § 139 Abs. 2 PBG in der geänderten Fassung sowie die Erläuterungen zu § 139) zu kennzeichnen, was in Absatz 1 neu ausdrücklich festgehalten wird.

§ 192a

Die Bestimmung kann vereinfacht werden, da die heute in Absatz 1b genannte Konstellation, die in der Praxis nicht zum Tragen kam, aufgrund von Änderungen im Anhang zur Umweltschutzverordnung vom 15. Dezember 1998 (SRL Nr. 701) weggelassen werden kann. Dort wird bei den betroffenen Anwendungsfällen das Baubewilligungsverfahren anstelle des Plangenehmigungsverfahrens nach der Arbeitsgesetzgebung als massgebliches Verfahren erklärt. Damit entfallen auch die bisherigen Absätze 2 (Satz 2) und 4. Neu ist somit in der Regel entweder das Verfahren vor unserem Rat – etwa bei Projektbewilligungsentscheiden im Kantonsstrassenbau, beim Wasserbau oder im Umweltbereich – oder das Baubewilligungsverfahren auf Gemeindeebene das Leitverfahren. Präzisierend zu ergänzen ist im neu formulierten Absatz 1b das Nutzungsplanverfahren, das in einzelnen Fällen im Anhang zur Umweltschutzverordnung als massgebliches Verfahren bezeichnet wird. In Absatz 3 wird das zuständige Departement zur besseren Lesbarkeit des Gesetzes neu namentlich genannt. Der bisherige Absatz 5 wird zu Absatz 4.

§ 193

In Absatz 1 wird neu festgelegt, dass die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage nach den in der Verordnung festzulegenden Vorgaben erfolgen. Dazu ist in der Verordnung neu vorgesehen, dass die Gemeinden die Baugesuche gleichzeitig ortsüblich, im Internet und – falls erforderlich – in anderer Form, insbesondere im Luzerner Kantonsblatt, öffentlich bekannt zu machen haben. Zudem haben die Gemeinden das Gesuchsformular mit sämtlichen Beilagen im Internet während der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitzustellen, wenn das Baugesuch elektronisch eingereicht wird und die Gemeinden über die nötige Infrastruktur verfügen. Mit der in der PBV vorgesehenen neuen Regelung, die es erlaubt, auf die bisherige Regelung in § 193 Absatz 3 PBG zur persönlichen Mitteilung des Baugesuchs an die Anstösserinnen und Anstösser zu verzichten, kann sowohl der Zeit- wie auch der Kostenaufwand bei der formellen Einleitung des Baubewilligungsverfahrens ohne Nachteil für die Betroffenen in erheblichem Ausmass reduziert werden. Die Möglichkeit der Nachbarinnen und Nachbarn, sich über Baugesuche zu informieren, wird insgesamt deutlich verbessert. Denn die bisherige Mitteilung an die Anstösserinnen und Anstösser erfolgt an den nur sehr beschränkten Kreis derjenigen Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke direkt an das Baugrundstück angrenzen und von einer geplanten Baute oder Anlage nicht weiter als 25 m entfernt sind (vgl. § 193 Abs. 3 Satz 2 PBG). Weitere Betroffene werden heute nicht speziell informiert, ihrer Information dient ausschliesslich die Aussteckung des Bauvorhabens gemäss § 191 PBG. Auch für die nicht in der Gemeinde wohnenden Grundeigentümerinnen und -eigentümer hat die neue Lösung insgesamt Vorteile. Denn die Gemeinde soll im Internet, soweit die Unterlagen digital eingereicht werden und die Gemeinden über die erforderliche Infrastruktur verfügen, nicht nur die Anzeige des Bauvorhabens, sondern zugleich auch das Baugesuch mit den Plänen elektronisch zur Einsicht bereitstellen. Gerade für ausserhalb der Gemeinde wohnende, allenfalls berufstätige Grundeigentümerinnen und -eigentümer verbessert sich so die Möglichkeit der Einsichtnahme deutlich, besteht doch oft nur eingeschränkt die Möglichkeit, während den üblichen Arbeitszeiten auf der Gemeinde Einsicht in die Baugesuchsunterlagen zu nehmen.

Vereinzelte Kritik zum vorgeschlagenen Verzicht auf die individuelle Anstössermitteilung geäussert, wobei auch dazu noch über 75 Prozent der Stellungnehmenden zustimmen. Aus den angeführten Gründen überwiegen aber die Vorteile des Verzichts auf die Anstössermitteilung die Nachteile deutlich, weshalb daran festgehalten werden soll.

Der zweite Satz des bisherigen Absatzes 2 und der bisherige Absatz 4 haben Verwaltungscharakter und werden neu in der Planungs- und Bauverordnung geregelt.

§ 194 Absatz 1

Die Anpassung ist eine Folge des in § 193 PBG vorgesehenen Verzichts auf die Anstössermitteilung und damit auch des Wegfalls des Anstösserbegriffs.

§ 198 Unterabsatz d

Mit dem Wegfall der persönlichen Mitteilung an die Anstösserinnen und Anstösser beim ordentlichen Bewilligungsverfahren (Aufhebung von § 193 Abs. 3 PBG) fällt auch der Verweis auf die Anstösser im neuen Unterabsatz d von § 198 PBG weg. Selbstverständlich aber sind im vereinfachten Verfahren, bei dem das Vorhaben nicht ersichtlich ausgesteckt wird, die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer weiterhin persönlich über das Baugesuch zu informieren.

§ 200 Absatz 1

Heute kann der vorzeitige Baubeginn in begründeten Fällen für Aushubarbeiten bewilligt werden. An der Einschränkung auf Aushubarbeiten soll nicht mehr festgehalten werden. Gerade bei Umbauten im Innern von Gebäuden kann ein Bedürfnis gegeben sein, vorzeitig mit den Bauarbeiten beginnen zu können. In solchen Fällen soll es – nach wie vor ausnahmsweise – zulässig sein, vor Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides auf Risiko der Bauherrschaft mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Eher unproblematisch ist ein solches Vorgehen dort, wo keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingehen. Falls aber über Einsprachen zu befinden ist, soll ein vorzeitiger Baubeginn nur sehr zurückhaltend gewährt werden, beispielsweise wenn lediglich die Farbe der Fassade oder die Umgebungsgestaltung umstritten ist.

Für einen vorzeitigen Baubeginn ist ein Entscheid der Bewilligungsbehörde erforderlich. Über den vorzeitigen Baubeginn kann – wenn ein entsprechender Antrag vorliegt – bereits im Rahmen der Baubewilligung, jederzeit aber auch später gesondert entschieden werden. Solange die Baubewilligung nicht rechtskräftig ist, muss die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns auch den Einsprecherinnen und Einsprechern eröffnet werden.

§ 201

Heute erlischt eine Baubewilligung, wenn nicht innerhalb eines Jahres seit deren Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird. Bei einzelnen, insbesondere grösseren Projekten kann es etwa aus konjunkturellen Gründen oder bei langwierigen Bewilligungsverfahren als Folge von Einsprachen und Beschwerden ohne Zutun oder Verschulden der Bauherrschaft zu Verzögerungen kommen, wie dies auch in der Motion M 502 von Marcel Omlin (eröffnet am 14. September 2009) über die Änderung des § 201 des Planungs- und Baugesetzes (von Ihrem Rat erheblich erklärt am 23. März 2010 [KR 2010, S. 903]) vorgebracht wurde. In diesen Fällen ist die gesetzlich geregelte Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung um bloss ein Jahr unbefriedigend. Gerade auch im Vergleich zur Geltungsdauer eines Gestaltungsplanes ist die Frist eher kurz bemessen. So erlischt der Gestaltungsplan erst, wenn nicht innert fünf Jahren seit seinem Inkrafttreten mit den Bauarbeiten begonnen wird. Zudem besteht die Möglichkeit, die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes nochmals zweimal um zwei Jahre zu verlängern. Im Sinn des erwähnten Vorstosses wird deshalb in Absatz 1 neu eine Gültigkeitsdauer der Baubewilligung von zwei Jahren vorgesehen. Gemäss Absatz 2 kann die Geltungsdauer zudem neu um maximal drei Jahre verlängert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat.

§ 206

Soweit das kantonale oder eidgenössische Recht nichts anderes vorschreibt, beträgt die Rechtsmittelfrist 30 Tage seit Eröffnung (§ 130 VRG). Da die ordentliche Rechtsmittelfrist für Endentscheide bei Planungs- und Bauverfahren schon heute nur 20 Tage beträgt, wird die Rechtsmittelfrist für Zwischenentscheide im Anwendungsbereich des Planungs- und Baugesetzes – auch zur Straffung der Verfahren – abweichend vom VRG und in Übereinstimmung mit der Regelung in § 210 Absatz 3 PBG zur Baueinstellungsverfügung auf 10 Tage festgelegt. Als Zwischenentscheide gelten namentlich Entscheide zur Zuständigkeit, zum Ausstand, zur Ablehnung der von einer Partei oder einem Dritten beantragten Beiladung, zum Aussetzen, zur Trennung oder zur Vereinigung von Verfahren, vorsorgliche Verfügungen, Entscheide zur Edition von Urkunden, zur Aussagepflicht bei Zeugen- und Parteieinvernahmen, zur Pflicht zur medizinischen Begutachtung, zur Verweigerung der Akteneinsicht und zur Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege (vgl. § 128 Abs. 3 VRG).

§ 209 Absatz 3

Aufgenommen wird das im Vernehmlassungsverfahren seitens der Gemeinden vorgebrachte Anliegen, in Absatz 3 zu präzisieren, dass das gesetzliche Pfandrecht sowohl für die Kosten des (Wiederherstellungs-)Verfahrens als auch für die angeordneten Massnahmen besteht. Bisher war umstritten, ob die Verfahrenskosten ebenfalls vom Pfandrecht erfasst werden.

§ 210 Absatz 3

Das Verwaltungsgericht charakterisiert die Baueinstellungsverfügung als Zwischenentscheid mit der Folge, dass für Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen eine solche Verfügung die 30-tägige Rechtsmittelfrist gemäss § 130 VRG zur Anwendung kommt. Das ist für ein solches Verfahren nicht sachgerecht, denn die Rechtslage soll möglichst rasch geklärt werden. Die Beschwerdefrist für Einstellungsverfügungen wird deshalb in Absatz 3 ausdrücklich auf 10 Tagen festgelegt. Nach wie vor gilt, dass Baueinstellungsverfügungen vorläufig vollstreckbar sind. Beschwerden gegen solche Verfügungen kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Beim übrigen Inhalt des bisherigen Absatzes 3 handelt es sich um allgemeine Verfahrensregeln, die ohnehin gestützt auf das Verwaltungsrechtspflegegesetz gelten und hier nicht zu wiederholen sind.

§ 212 Absatz 2

Den Einsprecherinnen und Einsprechern sind die durch ihre Einsprachen verursachten amtlichen Kosten aufzuerlegen. Das gilt seit der letzten Revision des PBG bei leichtfertigen Einsprachen zusätzlich für die weiteren Verfahrenskosten, also die Partei- und Anwaltskosten. In Absatz 2 wird in diesem Zusammenhang neu ergänzt, dass die Bewilligungsbehörden von den Einsprechenden auch einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen können. Die Regelung entspricht § 195 Absatz 1 VRG und ist insofern lediglich eine Klarstellung, dass auch im Baubewilligungsverfahren Kostenvorschüsse erhoben werden können.

§ 213

In der Motion M 442 von Alain Greter (eröffnet am 7. April 2009) über die Erhöhung der Bussen bei Widerhandlungen gegen das Planungs- und Baugesetz, die Ihr Rat am 23. März 2010 als Postulat erheblich erklärt hat (KR 2010, S. 903), wird eine Verschärfung der heutigen Sanktionen verlangt, da diese zu wenig abschreckend seien. Es dürften aber weniger die angedrohten Sanktionen, als vielmehr die eher langwierigen und teuren Bewilligungsverfahren der Hauptgrund dafür sein, dass häufig ohne Einreichung eines Baugesuches Bauarbeiten ausgeführt werden. Nicht auszuschliessen sind gerade im Baubereich auch Verstösse zur Steigerung der Rendite und wegen Vermögensvorteilen. Deshalb dürfte sich eher eine Gewinnabschöpfung, wie sie in Absatz 3 vorgesehen und masslich nicht beschränkt ist, als wirkungsvolle Strafe erweisen. In jedem Fall besteht bei der Bussenhöhe kein Anpassungsbedarf, solange der heute bereits bestehende Strafraum nicht ausgeschöpft wird. Immerhin aber wird die Bestimmung vereinfacht, indem die Regelung im bisherigen Absatz 2 systematisch richtig mit der Strafdrohung in Absatz 1 zusammengefasst wird. Zudem werden die Gesetzesverweise in Absatz 1 aktualisiert.

§§ 215–221

Diese Änderungen von Gesetzesbestimmungen in verschiedenen kantonalen Erlassen wurden zusammen mit dem Planungs- und Baugesetz in Kraft gesetzt. Die entsprechenden Erlasse sind teilweise gar nicht mehr in Kraft (Strassengesetz vom 15. September 1964, Forstgesetz vom 4. Februar 1969, Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 im Kanton Luzern vom 21. März 1911 und Steuergesetz vom 27. Mai 1946), oder die Änderungen sind mittlerweile in die entsprechenden Erlasse mit Verweisen eingefügt (Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983, Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961 und Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979). Die Bestimmungen können deshalb aufgehoben werden.

§ 222 Absätze 1b, c und 2

Den fraglichen Bestimmungen kommt heute, namentlich mit dem vollständigen Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes auf dem Gebiet der Stadt Luzern, keine Bedeutung mehr zu, weshalb sie zu streichen sind.

§ 224

Jene Änderungen, die gemäss der Regelung in Teil III nicht (voraussichtlich) am 1. Januar 2014 in Kraft treten werden (§§ 23–25, 27, 28, 75 Absätze 1 und 2, 112a Absatz 1, 120–122, 130, 138 und 139 PBG), werden von unserem Rat gemeindeweise zusammen mit der jeweiligen Genehmigung der entsprechenden Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in Kraft gesetzt. Den Gemeinden wird eine zehnjährige Frist (üblicher Rhythmus für Revisionen) eingeräumt, um ihre Bestimmungen an das geänderte Planungs- und Baugesetz anzupassen.

§ 225

Die in dieser Bestimmung genannten Verordnungen der Stadt Luzern sind in der Zwischenzeit durch die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern ersetzt worden. Der Bestimmung kommt daher keine Bedeutung mehr zu, weshalb sie zu streichen ist.

§ 88 Absatz 2b des Enteignungsgesetzes

Der Vorbehalt zugunsten des aufgehobenen Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern kann aufgehoben werden.

§§ 45 Absatz 4, 49, 84 Absatz 3 und 93 Absatz 1 des Strassengesetzes

In § 45 Absatz 4 ist der Begriff der Regionalplanungsverbände durch jenen der regionalen Entwicklungsträger zu ersetzen. In § 49 ist der Gesetzesverweis auf das Planungs- und Baugesetz zu aktualisieren. § 84 Absatz 3 gilt es, an die neue Regelung in § 112a Absatz 2h PBG zu den vorspringenden Gebäudeteilen anzupassen. In § 93 Absatz 1 schliesslich kann der Hinweis auf Umbauten in einzelnen Geschossen und ganzen Gebäuden gestrichen werden, da dieser Hinweis überflüssig ist und die Geschossbegriffe im Planungs- und Baugesetz weggefallen sind.

§§ 1 und 2 des Weggesetzes

In § 1 wird der Gesetzesverweis auf das Planungs- und Baugesetz aktualisiert und die Formulierung leicht angepasst.

Im § 2 sind die regionalen Entwicklungsträger anstelle der Regionalplanungsverbände anzuführen.

Teil III

Mit Ausnahme der Änderungen, deren Inkrafttreten unser Rat gemeindeweise bestimmt, tritt die Gesetzesänderung nach Verabschiedung durch Ihren Rat und einem allfälligen fakultativen Referendum in Kraft. Die Änderungen der folgenden Bauvorschriften setzt unser Rat erst nach einer Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnung an das neue Recht gemeindeweise in Kraft:

- §§ 23–25 (Nutzungsziffern),
- § 27 (Grünflächenziffer),
- § 28 (Versiegelungsanteil),
- § 75 Absätze 1 und 2 (Bonus bei Gestaltungsplan),
- § 112a Absatz 1 (Baubegriffe und Messweisen),
- §§ 120–126 (Grenzabstand),
- §§ 130 und 132 (Gebäudeabstand) und
- §§ 138 und 139 (Höhenmasse).

Für die Anpassung haben die Gemeinden zehn Jahre Zeit (§ 224 PBG). Während einer gewissen Übergangszeit werden somit zu den angeführten Bestimmungen zwei kantonale Regelungen nebeneinander gelten.

Es ist vorgesehen, dass unser Rat jeweils im Einklang mit der Genehmigung einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einem regelmässig nachzuführenden, in der Systematischen Rechtssammlung zu veröffentlichenden Beschluss diejenigen Gemeinden anführen wird, die ihre Bau- und Zonenordnung an das neue Recht angepasst haben und wo demzufolge die geänderten Bauvorschriften vollumfänglich gelten.

5 Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Entwürfen einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes und eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 zuzustimmen.

Luzern, 25. Januar 2013

Im Namen des Regierungsrates
 Der Präsident: Guido Graf
 Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

**Dekret
über die Genehmigung des Beitritts
des Kantons Luzern zur Interkantonalen
Vereinbarung über die Harmonisierung
der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 48 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 25. Januar 2013,
beschliesst:

1. Der Beitritt des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (Stand am 26. November 2010) wird genehmigt.
2. Der Regierungsrat kann Änderungen dieser Vereinbarung, soweit sie nicht grundlegender Natur sind, in eigener Kompetenz zustimmen.
3. Das Dekret ist zusammen mit der Vereinbarung zu veröffentlichen. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber:

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹

vom 22. September 2005 (Stand am 26. November 2010)

Beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) am 22. September 2005 und dem Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) am 26. November 2010.

Art. 1 Grundsatz

¹ Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.

² Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.

Art. 2 Pflichten der Kantone

¹ Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.

² Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.

³ Die Kantone passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an. Kantone, welche nach 2010 beitreten, passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2015 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.²

Art. 3 Interkantonales Organ

¹ Das Interkantonale Organ setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind.

² Jeder beteiligte Kanton hat eine Stimme.

³ Das Interkantonale Organ ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Kantone vertreten ist. Für Beschlüsse ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Kantone.

Art. 4 Zuständigkeiten des Interkantonalen Organs

¹ Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:

- a. deren Anwendung regelt und die Durchführung durch die Kantone kontrolliert;
- b. seine Tätigkeit mit dem Bund, den Kantonen und den Normenorganisationen koordiniert, um unterschiedliche Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht von Bund, Kantonen und Gemeinden zu vermeiden;
- c. Kontaktstelle für Bund, Gemeinden, Normen-, Fach- und Berufsorganisationen ist.

² Es ist überdies zuständig für:

- a. die Änderungen der Vereinbarung;
- b. die Erstreckung der Frist für die Anpassung der Gesetzgebung;
- c. die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen;
- d. den Erlass einer Geschäftsordnung.

Art. 5 Finanzierung

Die beteiligten Kantone tragen die Kosten des Interkantonalen Organs im Verhältnis ihrer Bevölkerungszahlen.

¹ In Kraft seit 26. November 2010

² Fassung gemäss Beschluss IOHB vom 26. November 2010

Art. 6 *Beitritt*

Die Kantone treten der Vereinbarung bei, indem sie ihre Beitrittserklärung dem Interkantonalen Organ übergeben. Vor Inkrafttreten der Vereinbarung übergeben sie diese Erklärung der BPUK.

Art. 7 *Austritt*

Die Kantone können auf das Ende eines Kalenderjahres austreten. Der Austritt ist sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen.

Art. 8 *Inkrafttreten*

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind.

Anhang 1: Begriffe und Messweisen**Anhang 2: Skizzen**

Begriffe und Messweisen

1 Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2 Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4 Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5 Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6 Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil beziehungsweise für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7 Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

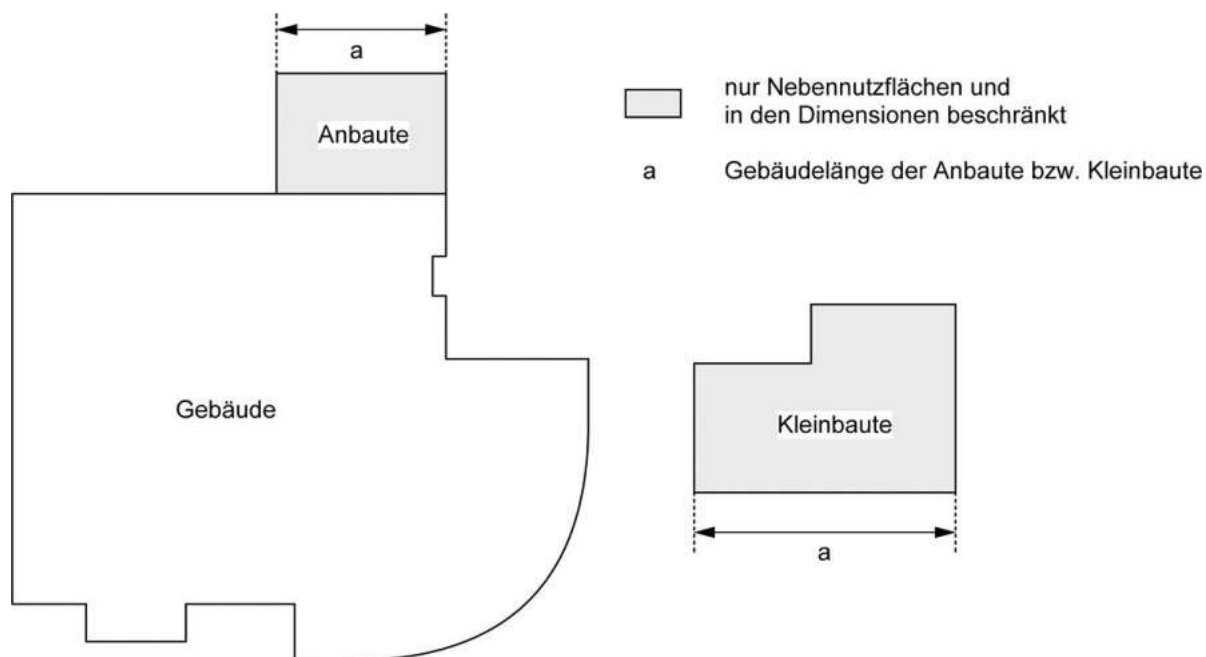
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

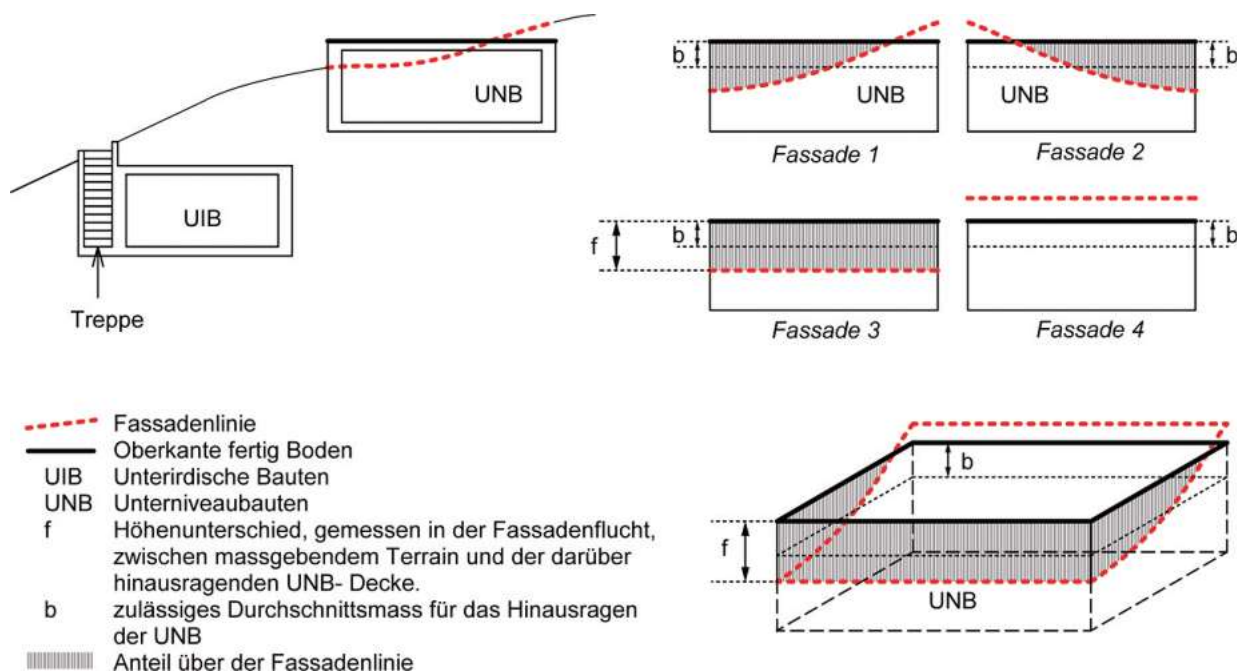
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Skizzen

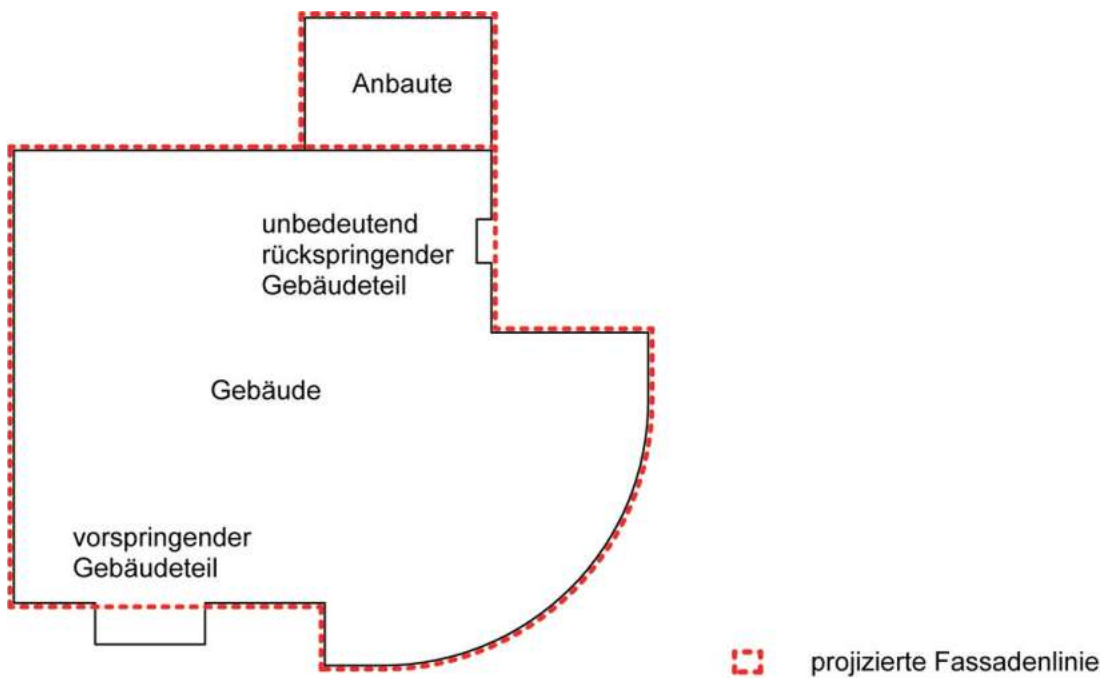
Zu Ziffer 2: GEBÄUDE



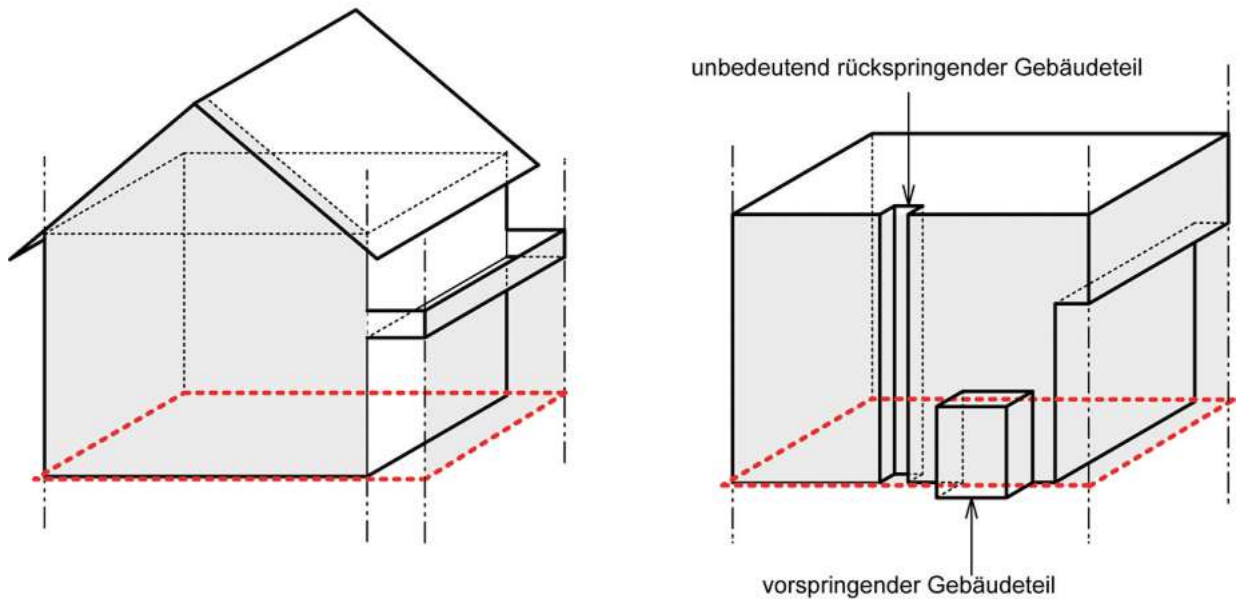
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



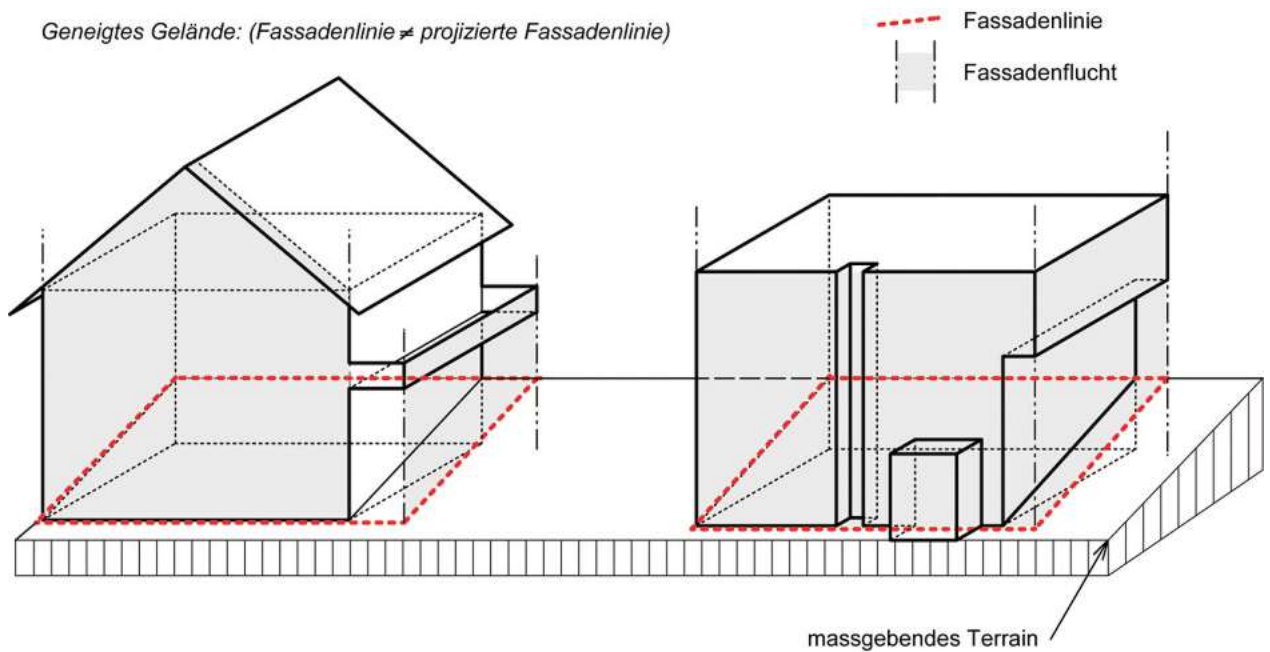
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: GEBÄUDETEILE**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie**

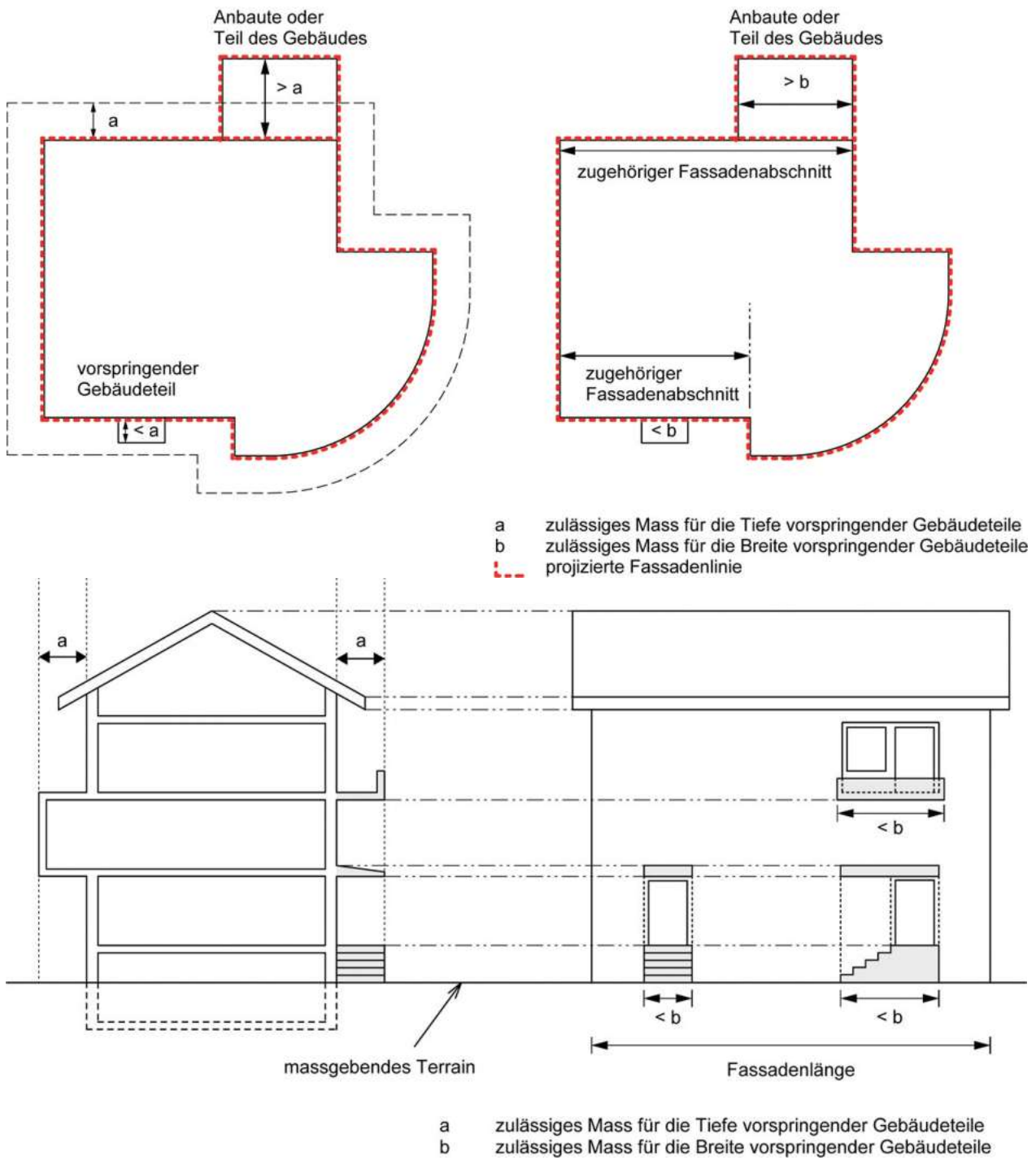
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



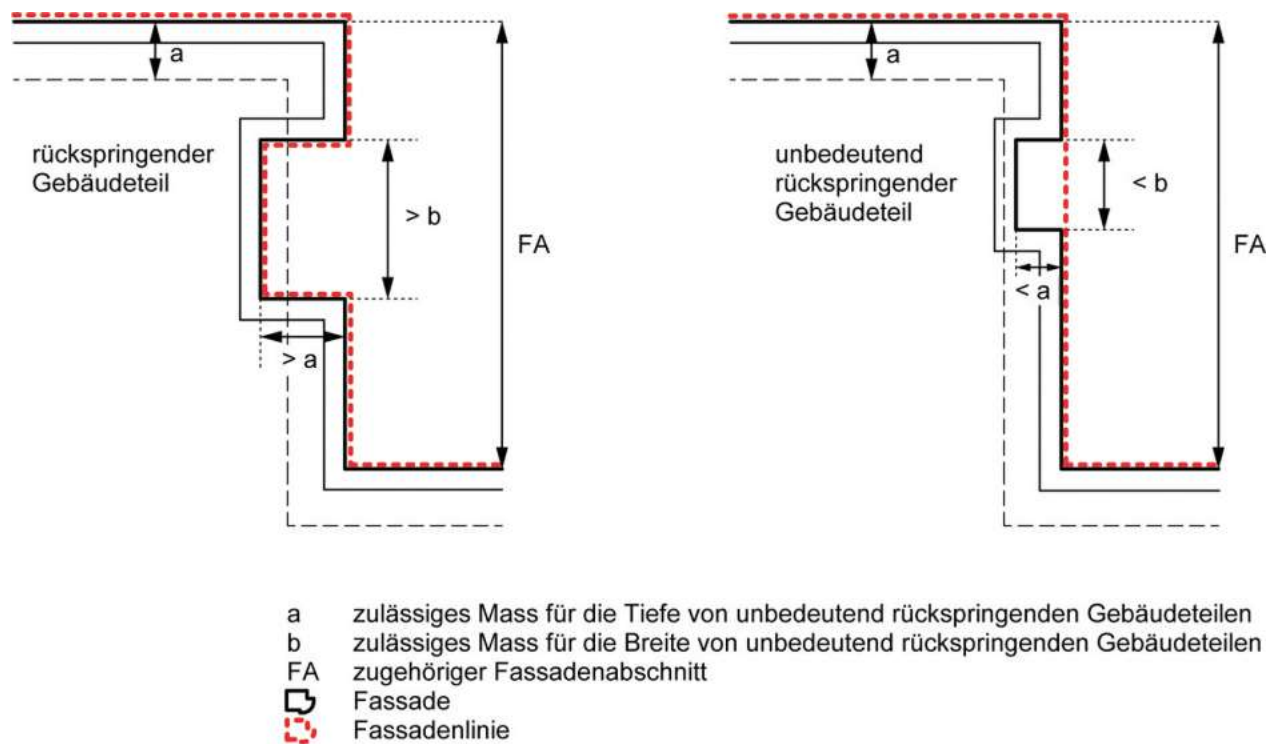
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

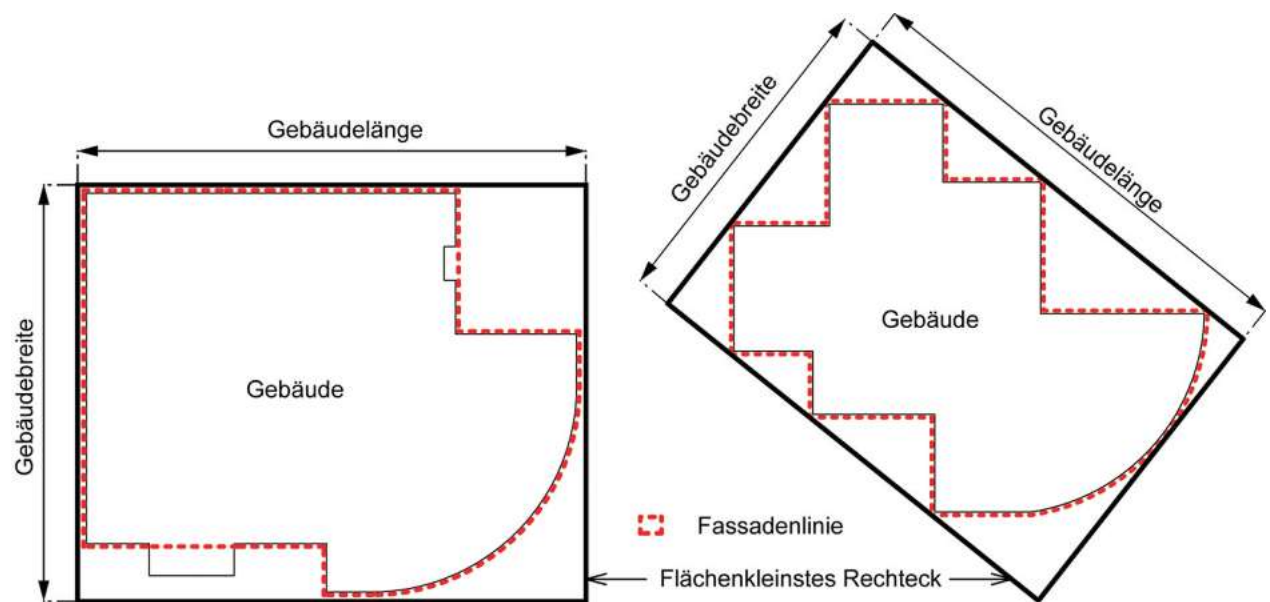


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



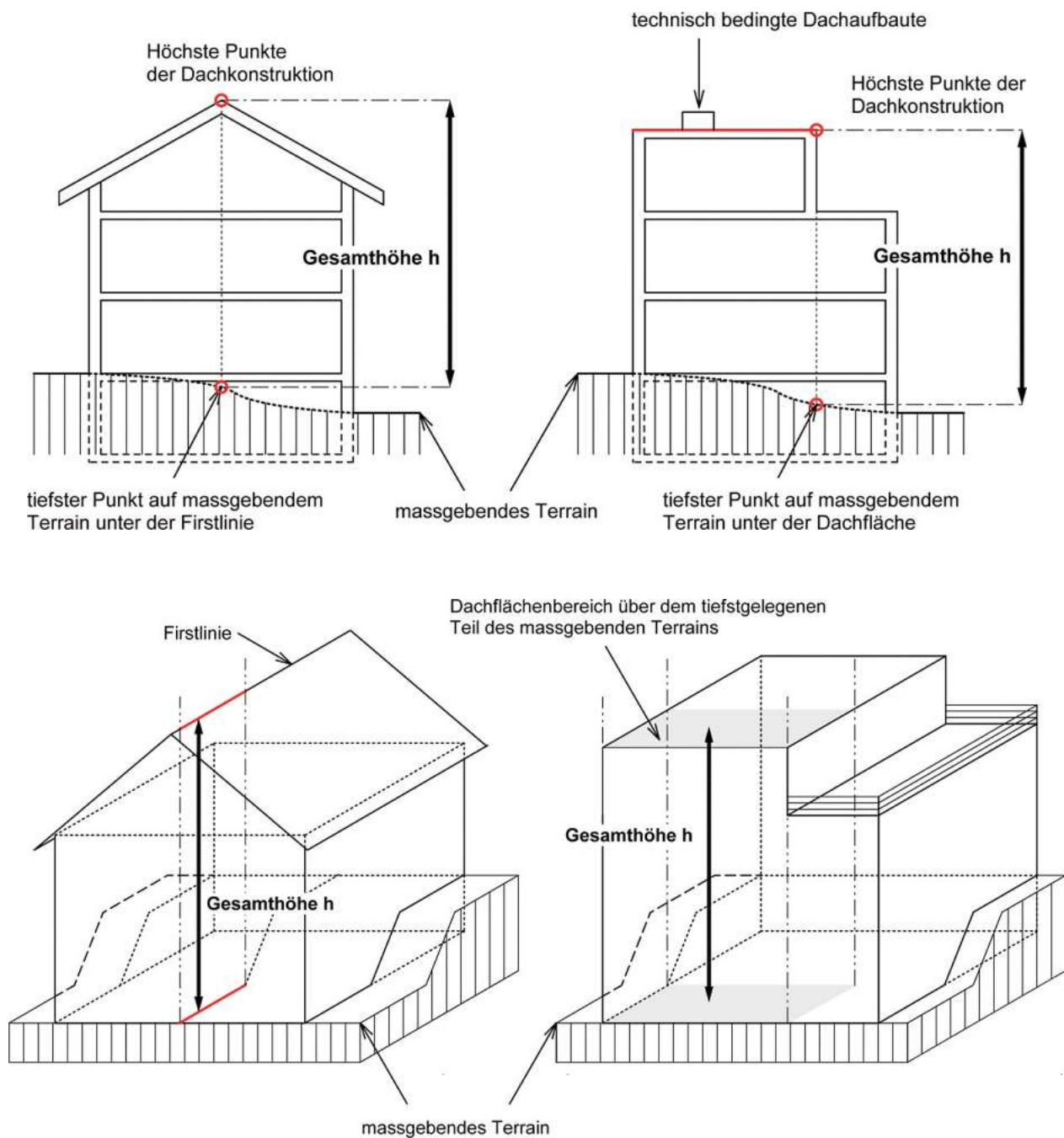
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Ziffer 4: LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

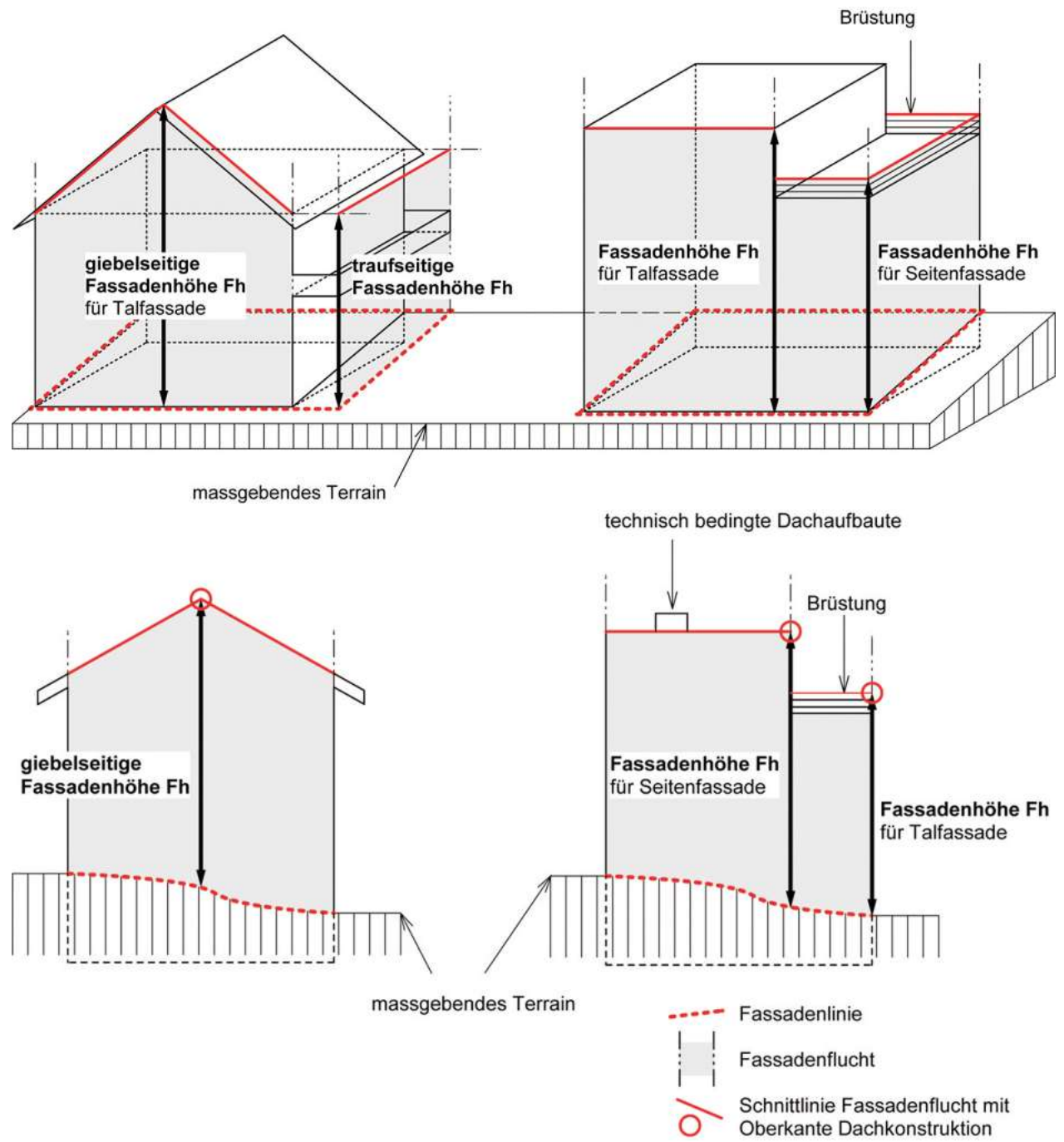


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

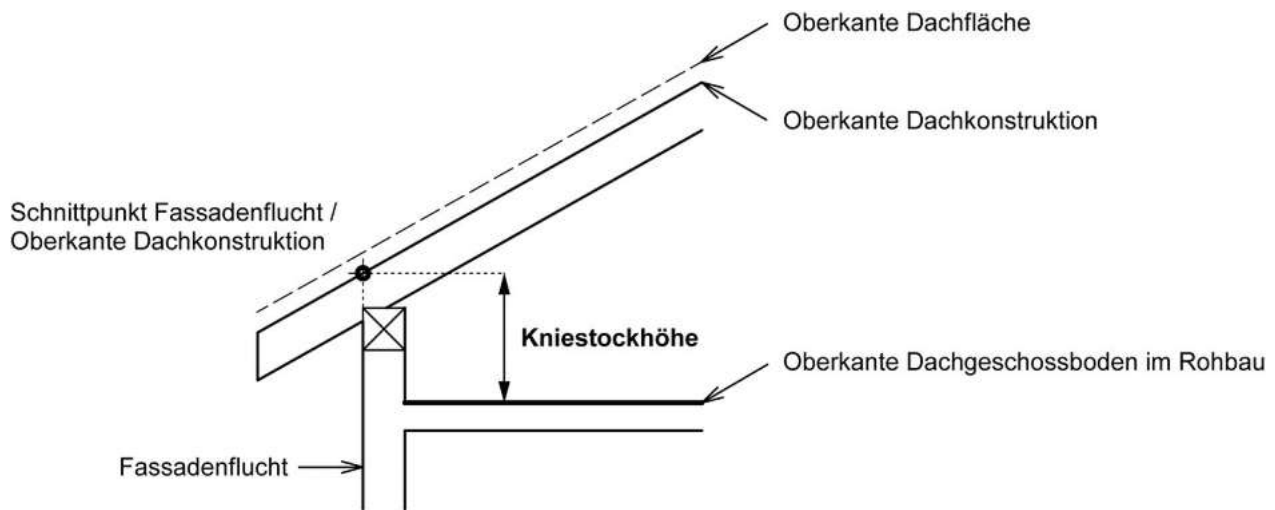
Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE



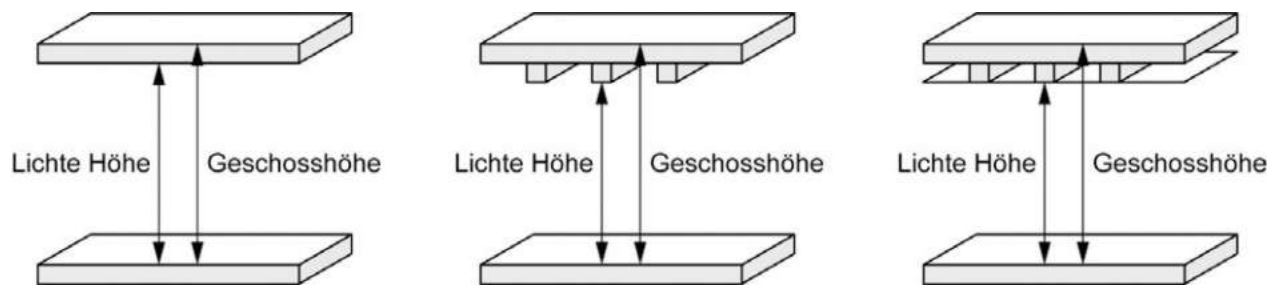
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

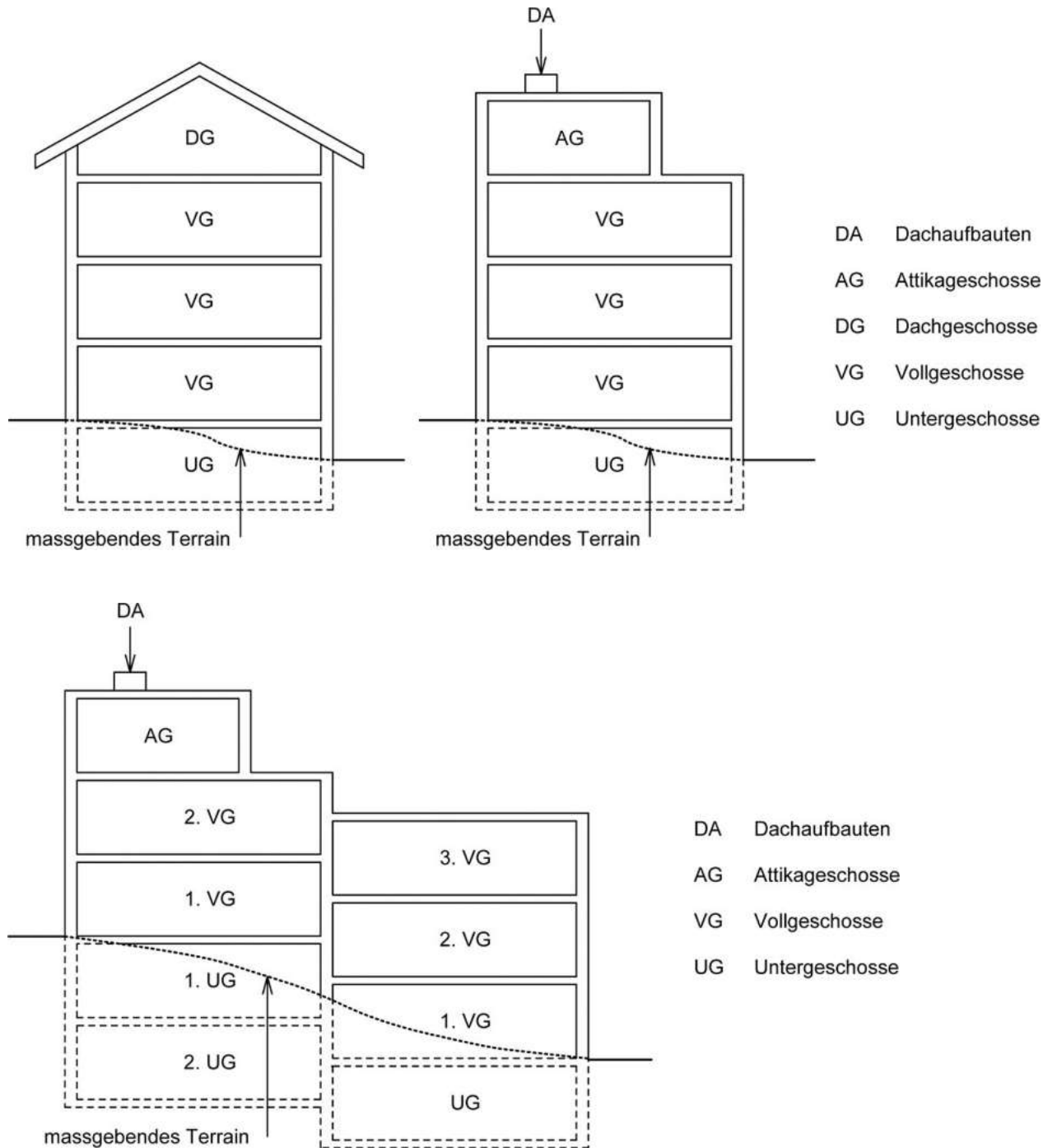


Figur 5.3 Kniestockhöhe



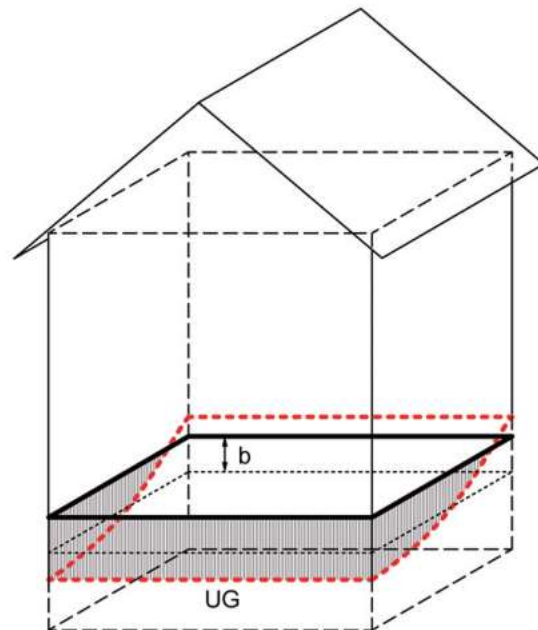
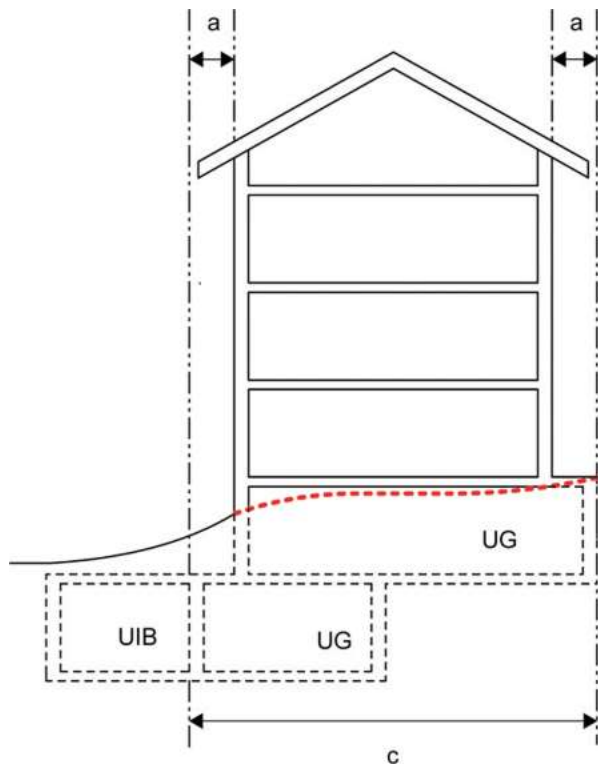
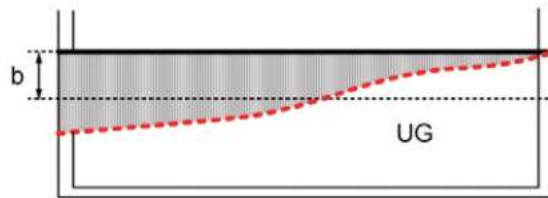
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: GESCHOSSE

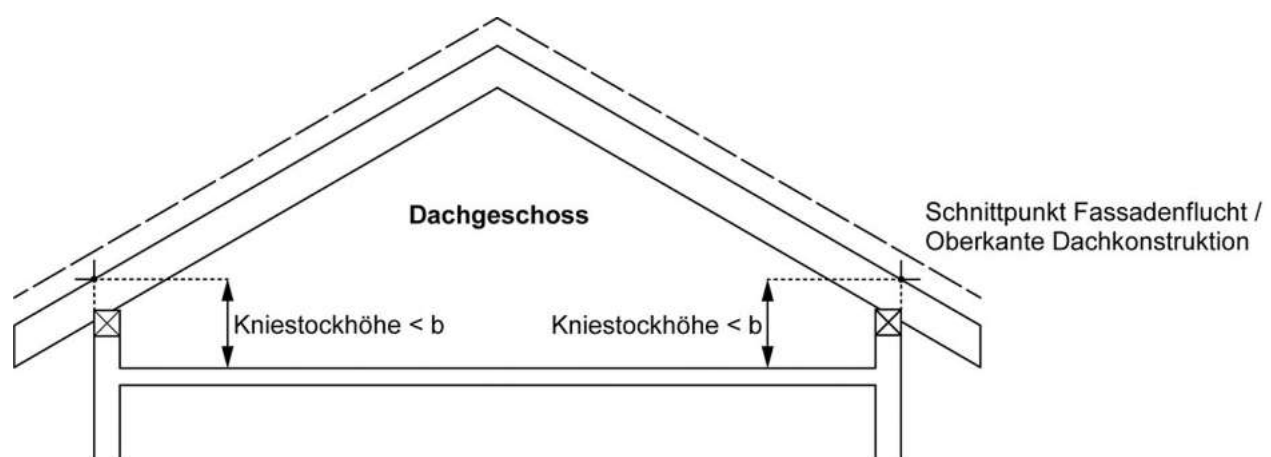


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

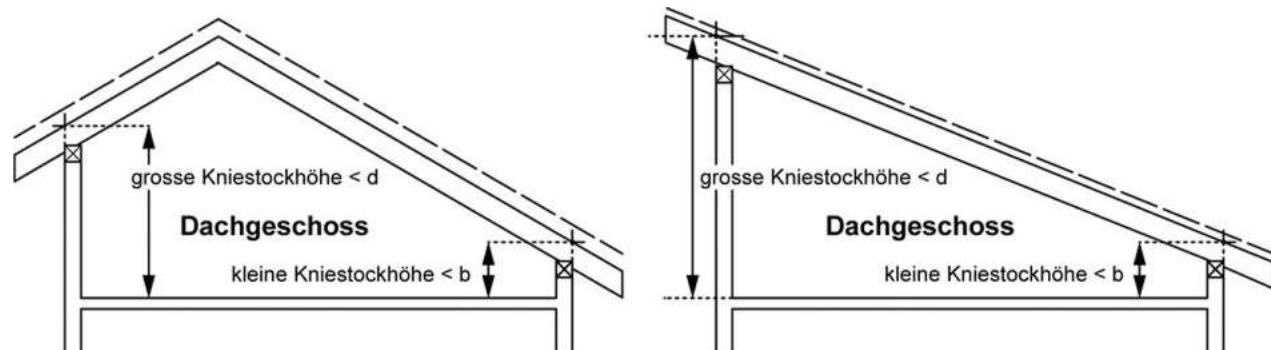
- - - - - Fassadenlinie
 a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
 b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
 c zulässiges Mass für Untergeschosse
 ■ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
 UG Untergeschoss
 UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

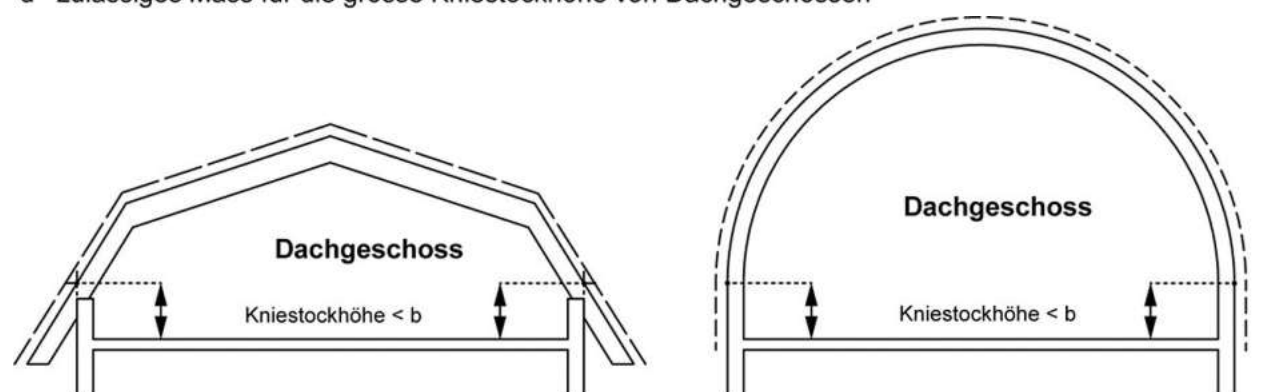


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



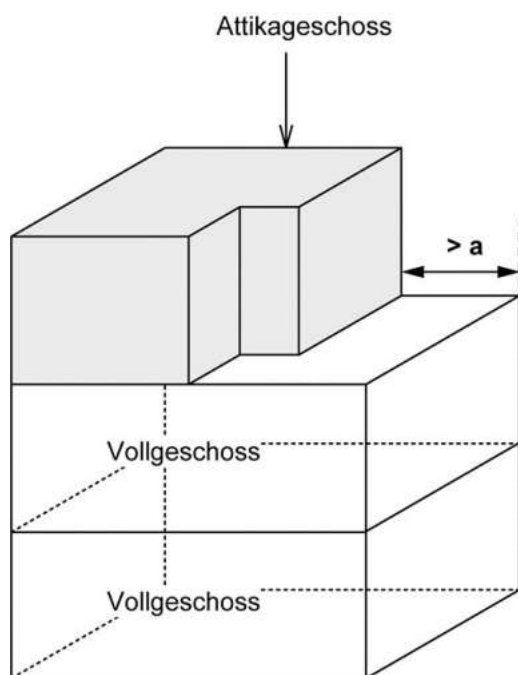
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



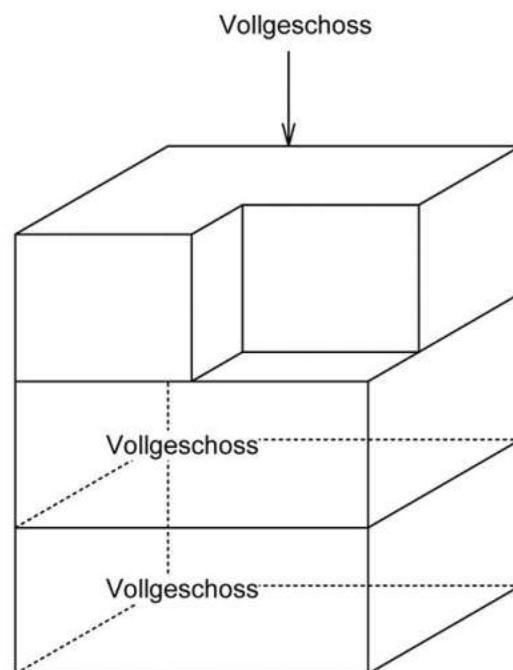
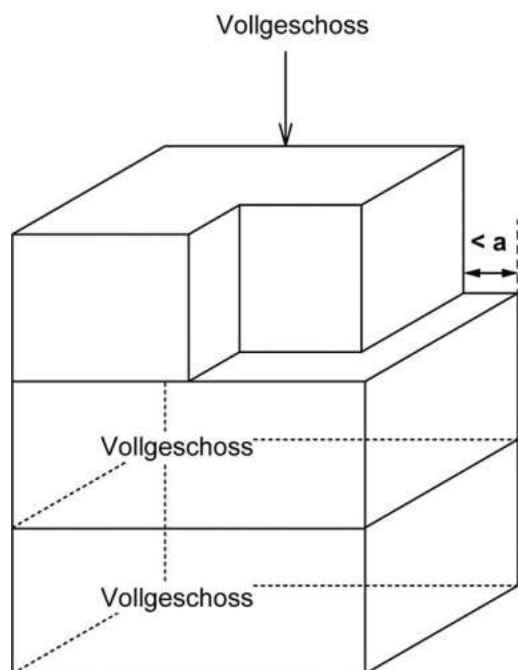
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse



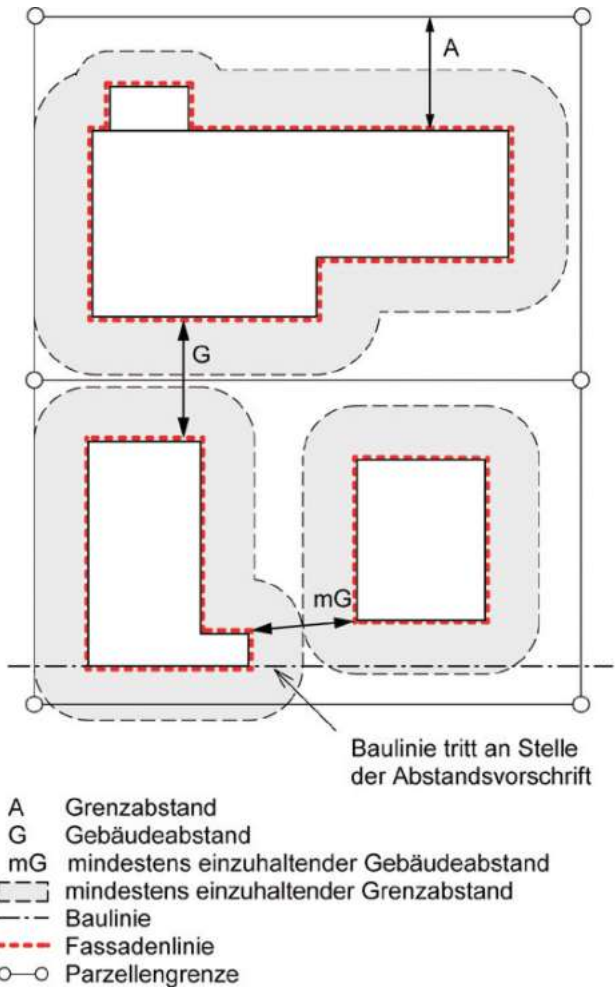
a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

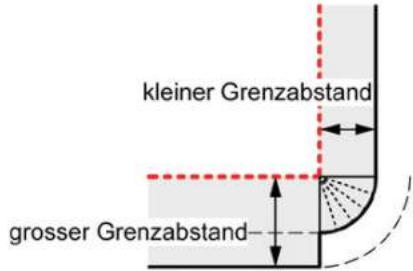


Figur 6.4 Attikageschosse

Zu Ziffer 7: ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

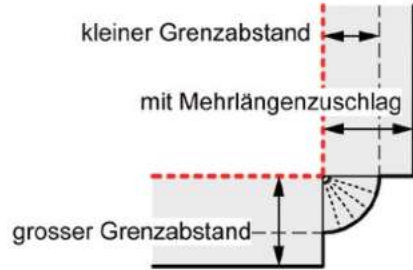


Kleiner und grosser Grenzabstand



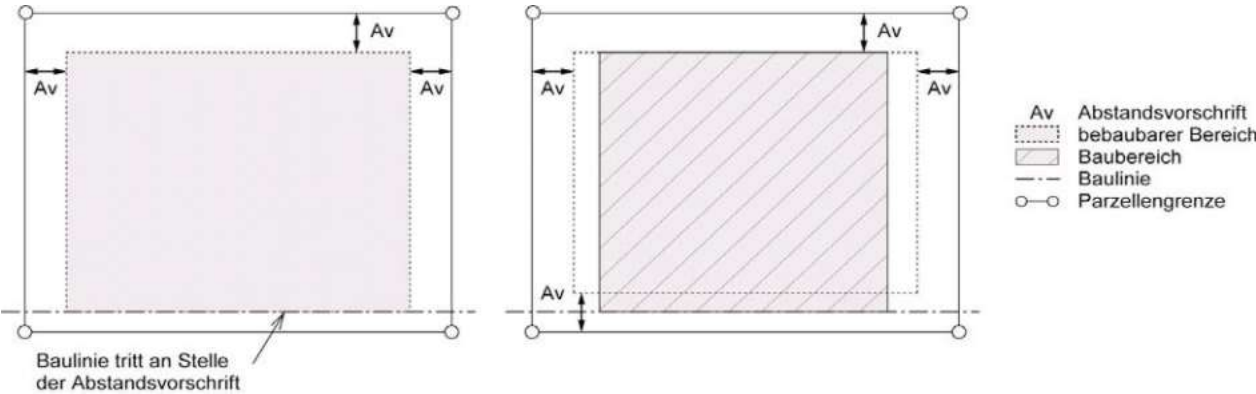
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



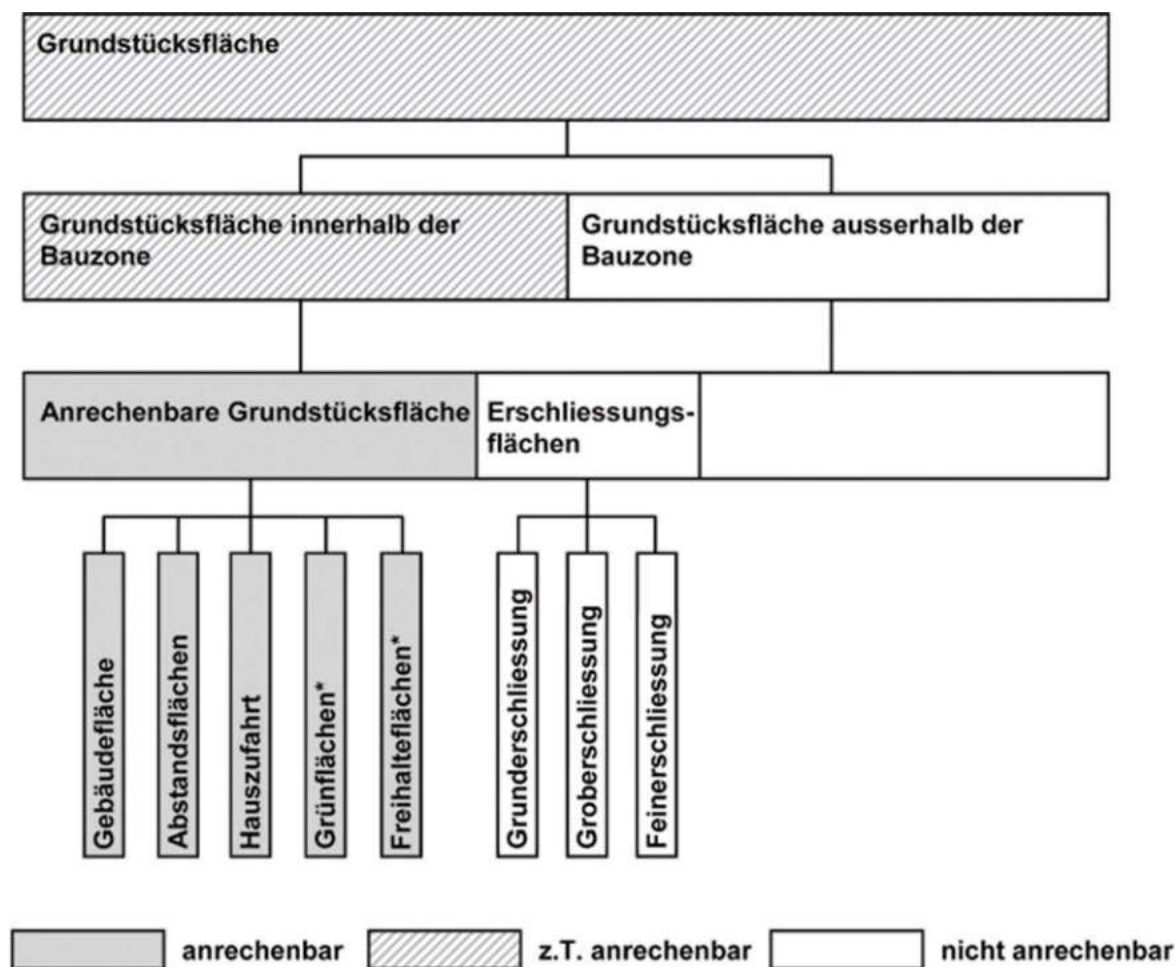
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

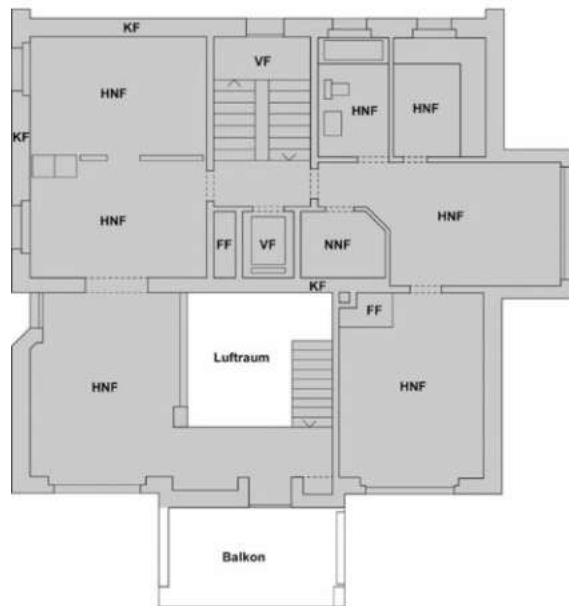
Zu Ziffer 8: NUTZUNGSZIFFERN



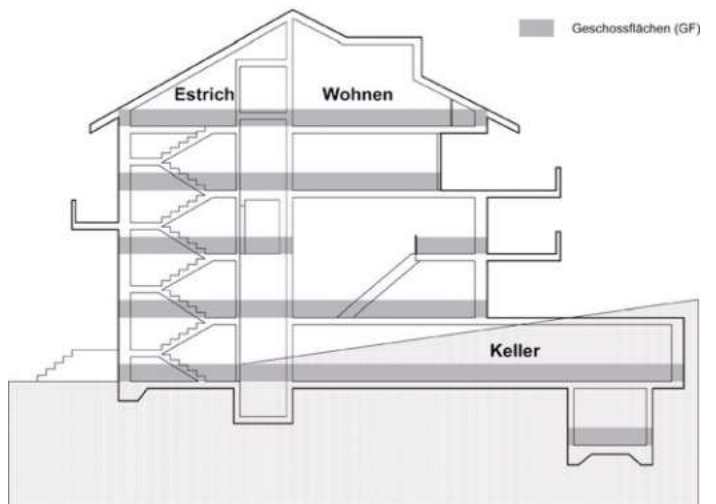
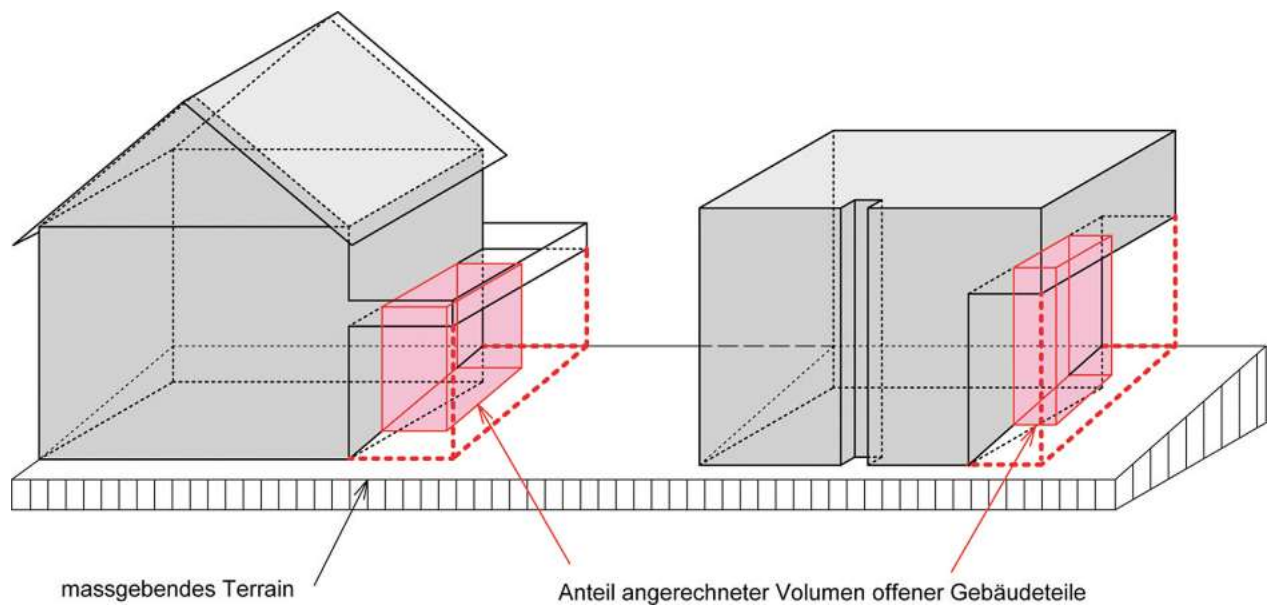
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

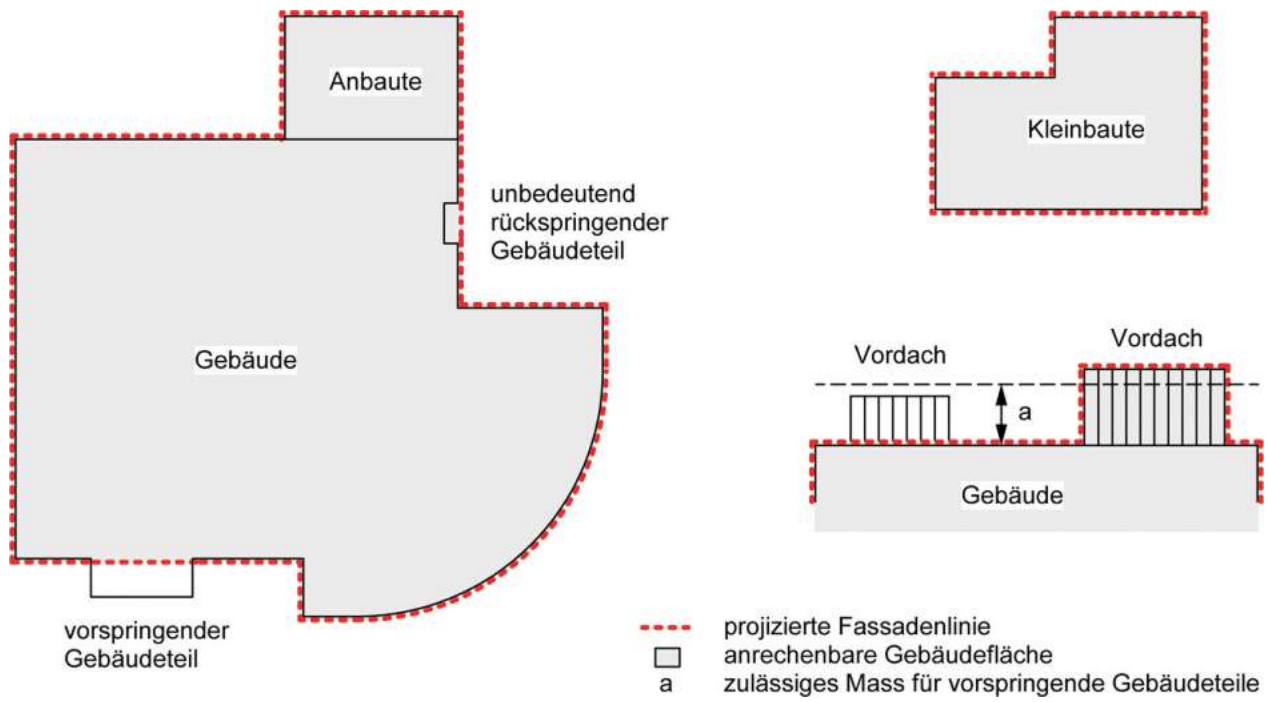
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:

**Figur 8.2 Geschossflächenziffer****Figur 8.3 Baumassenziffer**



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Nr. 735

Planungs- und Baugesetz

Änderung vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 25. Januar 2013,

*beschliesst:***I.**

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

§ 1a *Träger der Planung*¹ Träger der Planung sind

- a. die Gemeinden,
- b. die regionalen Entwicklungsträger,
- c. der Kanton.

² Die regionalen Entwicklungsträger sind Gemeindeverbände im Sinn des Gemeindegesetzes.**§ 2** *Absatz 2*² Auf allen Planungs- und Realisierungsstufen sind die ökologischen Gesichtspunkte und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft mitzubeachten.**§ 3** *Aufgaben*¹ Den Gemeinden obliegt die Ortsplanung.² Die regionalen Entwicklungsträger koordinieren nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans oder sonst bei Bedarf mit regionalen Teilrichtplänen, weiteren Planungen und Konzepten raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinden auf regionaler Ebene und stimmen diese aufeinander ab. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können sie weitere Aufgaben übernehmen. Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Verbindlichkeit einzelner Inhalte der weiteren Planungen und Konzepte in der Verordnung.³ Der Kanton erarbeitet die Grundlagen der kantonalen Richtplanung und erstellt den kantonalen Richtplan nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Er koordiniert die regionalen und kommunalen Planungen und Konzepte, soweit es aus kantonaler Sicht nötig ist.**§ 6** *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*¹ Der Kanton, die regionalen Entwicklungsträger und die Gemeinden unterrichten die Bevölkerung und weitere Betroffene frühzeitig über die Ziele und Inhalte ihrer Planungen und Konzepte nach diesem Gesetz.² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und weitere Betroffene in geeigneter Weise mitwirken können.³ Bei der Richt- und Nutzungsplanung kann die Mitwirkung insbesondere gewährt werden:

- a. durch Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung,
- b. durch das Recht der Bevölkerung, während der öffentlichen Auflage von Richt- und Nutzungsplänen Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,
- c. durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
- d. durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

⁴ Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nehmen die Behörden Stellung. Die beschliessenden Instanzen sind vor ihrem Beschluss darüber in Kenntnis zu setzen.

§ 8 *Regionale Teilrichtpläne*

¹ Der regionale Entwicklungsträger erlässt regionale Teilrichtpläne. Diese Richtpläne unterliegen dem fakultativen Referendum.

² Die regionalen Entwicklungsträger stimmen ihre Teilrichtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Teilrichtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

³ Die regionalen Teilrichtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates. Die betroffenen Gemeinden sind vorher anzuhören.

§ 9 *Kommunale Richtpläne*

¹ Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan.

² Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte ab. Sie können ihre Richtpläne sowie Richtpläne verschiedenen Inhalts zu einem Plan zusammenfassen, soweit dies zweckmässig ist.

³ Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 10 *Inhalt der Richtpläne*

¹ Die Richtpläne enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Kulturobjekte, Tourismus, Erholung, Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr, Energie, Versorgung und Entsorgung.

² Die Richtpläne zeigen,

- a. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden,
- b. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

³ Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann Richtlinien über den Inhalt regionaler und kommunaler Richtpläne erlassen.

§ 10a *(neu)*

Kommunaler Erschliessungsrichtplan

¹ Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch 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.

§ 12 *Absatz 1*

¹ Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung einzureichen.

§ 13 *Absätze 1 und 2*

Absatz 1 wird aufgehoben.

² Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, der Entwurf des kantonalen Richtplans während 60 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

§ 14 *Absatz 5*

⁵ Bei regionalen Richtplänen nimmt der Vorstand des regionalen Entwicklungsträgers, bei kommunalen Richtplänen die zuständige Stelle der Gemeinde geringfügige Anpassungen oder solche aufgrund übergeordneter Planungen vor. Eine Genehmigung des Regierungsrates ist nicht erforderlich.

§ 17 *Absatz 1a und b*

¹ Die Gemeinde

- a. erlässt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne; wird diese den Stimmberechtigten zustehende Befugnis dem Gemeindeparlament übertragen, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten,

Unterabsatz b wird aufgehoben.

§ 18 *Absatz 1*

¹ Verlangt es das öffentliche Interesse, kann der Regierungsrat eine Gemeinde nach ihrer Anhörung verpflichten, ihren Zonenplan mit dem Bau- und Zonenreglement, Bebauungspläne oder Gestaltungspläne zu ändern oder sie dem Richtplan des Kantons anzupassen.

§ 19 *Absatz 1*

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

§ 21 *Absatz 2*

² Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat den Erlass kantonalen Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.

§ 22 *Absatz 3*

³ Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben. Gestaltungspläne können koordiniert mit dem Erlass oder der Änderung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements oder von Bebauungsplänen auch im Verfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 aufgehoben werden.

§ 23 *Zweck und Anwendungsbereich*

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Überbauungsziffern und Grünflächenziffern festgelegt werden.

§ 24

wird aufgehoben.

§ 25 *Überbauungsziffer*

¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden.

§ 26

wird aufgehoben.

§ 27 *Grünflächenziffer*

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Sie kann je nach Zone unterschiedlich festgelegt werden.

§ 28

wird aufgehoben.

§ 29 *Berechnungsweise*

Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Berechnungsweise der Überbauungs- und der Grünflächenziffer in der Verordnung.

*Zwischentitel vor § 30***3. Baulinien und Baubereich****§ 30** *Zweck und Wirkung*

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

² Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

³ Für Bauten und Anlagen über und unter dem Erdboden, für einzelne Gebäudeteile oder Geschosse sowie für bestehende und neue Bauten und Anlagen können unterschiedliche Baulinien oder Baubereiche festgelegt werden. Zudem kann verlangt werden, dass an die Baulinien oder an den Rand des Baubereichs zu bauen ist.

⁴ Baulinien und Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

⁵ Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Absatz 2h dürfen über die Baulinie oder den Baubereich hinausragen.

⁶ Baulinien oder Baubereiche 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 oder Baubereiche 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 oder Baubereiche entlang von Kantonsstrassen, Gewässern und Wäldern sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

§ 32

wird aufgehoben.

§ 33b *Absatz 1*

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 Grundeigentümer.

§ 34 *Regelungspflicht der Gemeinden*

Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente (Bau- und Zonenordnung) zu erlassen. Die Pläne und Vorschriften dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften dieses Gesetzes. Vorbehalten bleiben die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten.

§ 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 Bei der Zonenabgrenzung berücksichtigen sie insbesondere die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezonen, Abbauzonen und Verkehrszonen.

⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen und Freihaltezonen.

⁵ Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen.

⁶ Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen.

§ 36 *Bau- und Zonenreglement*

¹ Die Gemeinden erlassen in den Bau- und Zonenreglementen allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

² Soweit notwendig und nach § 112a zulässig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über

1. maximale und minimale Nutzung des Bodens (Bauziffern, Baubereich, Volumenerhaltung usw.),
2. Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe, Gebäudelänge und -breite,
3. Gestaltung der Bauten und Dächer, Dachneigung und Dachaufbauten,
4. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.),
5. besondere Nutzungsbeschränkungen (Verbot von Einkaufszentren in bestimmten Zonen, Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen usw.),
6. Schutz der Gesundheit (Luft-, Licht- und Raumverhältnisse, Isolationen, Baumaterialien usw.),
7. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen, Entrichtung von Ersatzabgaben,
8. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen,
9. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen,
10. Lichtimmissionen,
11. Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
12. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen, und über Ersatzabgaben nach dem Strassengesetz,
13. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, von Natur- und Kulturobjekten sowie von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten,
14. Höhe von Hochhäusern, soweit dies nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird,
15. Nebenräume, Energie-, Entsorgungs-, Kompostier- und Hundeverräuberungsanlagen,
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen,
17. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen,
18. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen,
19. preisgünstigen Wohnungsbau,
20. autoarmes oder autofreies Wohnen.

§ 37 *Absätze 1 und 2*

¹ Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen, insbesondere

- a. beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse,
- b. wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- c. bei befristeten Zwischennutzungen.

² Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen und dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen.

§ 38 *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten 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 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

§ 38a *(neu)* *Infrastrukturverträge*

Die Gemeinde kann mit interessierten 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 *Siedlungsentwicklung nach innen*

¹ Neuüberbauungen haben den Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern.

² Die Gemeinde ermittelt geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

³ Sie bezeichnet Gebiete für die verdichtete Bauweise, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gilt; die Gewährung eines Zuschlags im Rahmen von Gestaltungsplänen ist nicht gestattet.

⁴ Sie legt für bestimmte Gebiete eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten fest.

§§ 40–43

werden aufgehoben.

§ 45 *Absatz 3 (neu)*

³ Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.

§ 47 *Absatz 1*

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestuften Kleinsiedlungen festgelegt werden.

§ 50 *Absatz 1c (neu)*

¹ Die Grünzone dient
c. der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet oder

Der bisherige Unterabsatz c wird zum Unterabsatz d.

§ 52 *Verkehrszone (neu)*

¹ Diese Zone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

§ 54 Absatz 2

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.

§ 55 Reservezone (neu)

¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

§ 56 Absätze 1b und 3

werden aufgehoben.

§ 61 Absätze 1 und 2

¹ Nach der Vorprüfung gemäss § 19 legt die Gemeinde 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. Die Gemeinde hat den Interessierten den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement im Original zur Einsicht zur Verfügung zu halten.

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

§ 64a (neu)
Kosten

¹ Die Gemeinde trägt die Kosten für das Ortsplanungsverfahren.

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

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

Zwischentitel vor § 65

6. Sondernutzungspläne

a. Allgemeine Bestimmungen

§ 65 Zweck

¹ Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

² Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

³ Bebauungs- und Gestaltungspläne können Landumlegungen und Grenzregulierungen vorsehen.

⁴ Sie können vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Plangebietes öffentlich begehbar sein müssen.

⁵ Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung.

§ 66 *Kosten*

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

² Die 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 Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

§ 67

wird aufgehoben.

Zwischentitel vor § 68 (neu)

b. Bebauungsplan

§ 68 *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung*

Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen.

§ 70 *Absatz 1*

¹ Wird im Bebauungsplan für Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Grünflächen, Spielplätze und Sport- und Freizeitanlagen 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.

§ 71

wird aufgehoben.

Zwischentitel vor § 72

c. Gestaltungsplan

§§ 72 und 73

werden aufgehoben.

§ 74 *Erlass*

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

² Bei Uneinigkeit der beteiligten 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 Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

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

§ 75 *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan*

¹ Die Gemeinde kann im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt.

² Im Übrigen kann der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf 10 Prozent begrenzt.

³ Die Gemeinde kann die Abweichungen nach Absatz 2 gewähren, wenn

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
- e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden.

⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.

§ 76

wird aufgehoben.

§ 77 *Planungsverfahren*

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

- a. prüft die Gemeinde, ob der Gestaltungsplan den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplanes nicht eingetreten werde,
- b. ist den 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. kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,
- d. prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

² Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

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

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§§ 78 und 79

werden aufgehoben.

§ 86 *Absatz 2*

² Eine solche Landumlegung bezweckt

- a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
- b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
- c. die Erschliessung von Grundstücken.

§ 87 *Zuständigkeit und Koordination*

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

² Eine Landumlegung ist in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen.

³ Sie soll so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

§§ 88 und 89

werden aufgehoben.

§ 90 *Einleitung*

¹ Die Gemeinde leitet die Landumlegung durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche nach § 87 Absatz 1 zu befinden.

² Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen.

³ Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen.

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

⁵ Zur Sicherstellung der Landumlegung kann eine Planungszone erlassen werden. Die §§ 81–85 gelten sinngemäss.

§ 91

wird aufgehoben.

§ 92 *Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf*

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 Grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind.

² Die Abtretung von Flächen oder Rechten zu öffentlichen Zwecken ist nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes zu entschädigen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

§ 93 *Neuzuteilung und Wertausgleich*

¹ Jeder beteiligte Grundeigentümer erhält einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Bei Dienstbarkeiten ist ein angemessener Vorteilsbeitrag oder eine Entschädigung zu leisten.

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

§§ 94 und 95

werden aufgehoben.

§ 96 *Vorprüfung*

Vor der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplanes ist beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 97 *Auflageverfahren*

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

§ 98 *Absätze 2 und 4*

² Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und den Landumlegungsplan. Ihr Entscheid kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

⁴ Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

§ 99 *Kosten*

¹ Die Kosten der Landumlegung kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

² Über die Verteilung der Kosten nach Absatz 1 ist zusammen mit dem Landumlegungsplan oder später separat zu entscheiden.

§ 99a *(neu)*

Vereinfachtes Verfahren

Die 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

- a. auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann,
- b. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung des Entscheids zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens verzichtet werden kann,
- c. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes verzichtet werden kann,
- d. der Landumlegungsentscheid keiner Genehmigung des Regierungsrates bedarf,
- e. der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist.

§ 101

wird aufgehoben.

§ 102 *Zweck und Voraussetzungen*

¹ Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter 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 Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

§ 103 *Absatz 2*

² Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.

§ 104 *Verfahren*

¹ Die Gemeinde gibt den Betroffenen Gelegenheit, sich zur vorgesehenen Grenzberichtigung zu äussern. Sie prüft allfällige Einwände und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Die Gemeinde legt die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

§ 112a (neu; nach Zwischentitel I)*Baubegriffe und Messweisen*

¹ Der Kanton regelt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005.

² Für die folgenden Baubegriffe und Messweisen gilt:

- a. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- b. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
- c. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- d. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- e. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
- f. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- g. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
- h. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
- i. Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend nach Absatz 2e, solange die Zurückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.
- j. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- k. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- l. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere zu den Baubegriffen und Messweisen in der Verordnung.

§ 117a (neu)*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 Erschliessungsrichtplanes dazu verpflichteten Grundeigentümer nicht einigen.

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

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

§ 117b (neu)*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 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 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.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 120 *Messweise*

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bleiben bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt.

§ 121

wird aufgehoben.

§ 122 *Ordentlicher Grenzabstand*

¹ Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
a. bis 11 m	4 m
b. bis 14 m	5 m
c. bis 17 m	6,5 m
d. bis 20 m	8 m
e. über 20 m	10 m

² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

³ Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 123

wird aufgehoben.

§ 124 *Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten*

Bei Kleinbauten und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3 m.

§ 125 *Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten*

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Sie dürfen an die Grenze gebaut werden.

§ 126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*

¹ Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

² Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

³ Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

§§ 127 und 128

werden aufgehoben.

§ 130 *Messweise*

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 131 *Ordentlicher Gebäudeabstand*

¹ Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

² Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

§ 132 *Besondere Gebäudeabstände*

¹ Bei Kleinbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand 4 m.

² Bauten, die eine Gesamthöhe von 3 m und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, haben in der Regel keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

§ 133 *Bauten und Anlagen*

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

- a. in Dorf- und Kernzonen, in Zonen für öffentliche Zwecke sowie in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen,
- b. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
- c. in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist,
- d. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
- e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- f. bei schwierigem Baugelände,
- g. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind,
- h. für Lärmschutzeinrichtungen,
- i. für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind,
- j. zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Bauzonen, wenn die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten wird,
- k. für den Gebäudeabstand neuer Bauten, die den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze steht,
- l. in ausserordentlichen Fällen,
- m. wenn sich benachbarte Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen.

² Eine Ausnahmebewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 134 *Einrichtungen im öffentlichen Interesse*

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 Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

§ 134a *(neu; nach Zwischentitel 4)*
Zonenrandabstand

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 120 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

§ 136 *Absatz 4*

⁴ Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Dienststelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.

Zwischentitel vor § 138

IV. Höhenmasse

§ 138

wird aufgehoben.

§ 139 *Berechnung*

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gemeinde legt die Gesamthöhen fest.

² Der Regierungsrat legt das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in der Verordnung fest. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

³ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.

⁴ Die Gemeinde kann für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

⁵ Die Traufhöhe ist der ausgemittelte Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und Unterkante der Dachtraufe. Die Gemeinde kann Traufhöhen festlegen.

⁶ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

§ 145 *Absätze 3 sowie 6 (neu)*

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

⁶ Der Regierungsrat kann für bestimmte Bauten und Anlagen besondere Sicherheitsvorschriften erlassen.

§ 146 *Absatz 3 (neu)*

³ Gefahrenkarten sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Zwischentitel vor § 150

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 154 *Absätze 2 und 3*

² Wohn- und Schlafräume haben eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen. In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.

Absatz 3 wird aufgehoben.

§ 156 *Ausnahmen*

Bei bestimmten Geschossen, bei Umbauten, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder aus anderen wichtigen Gründen können in der Baubewilligung Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 152–155 gestattet werden.

§ 157 *Behindertengerechtes Bauen*

¹ Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen für Behinderte zugänglich und benützbar sein.

² Bei der Erneuerung, Änderung und Erweiterung sind bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen den Bedürfnissen der Behinderten anzupassen.

³ Bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit zusammen mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

⁴ Auf Vorkehren für Behinderte darf nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

⁵ Der Regierungsrat erlässt Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte in der Verordnung.

Zwischentitel vor § 158

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

§ 158 *Absatz 2*

² Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen muss mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, betragen.

§ 159 *Absatz 1*

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 eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

Zwischentitel vor § 160

3. Immissionsschutz

Zwischentitel vor § 162

4. Bezug von Neubauten

§ 166

¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m.

² Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

³ Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist an folgende erhöhte Anforderungen gebunden:

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen.
- b. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrtrichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

§§ 167 und 168

werden aufgehoben.

§ 169 Absatz 4

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

§ 170 Absätze 1, 2 und 5

¹ Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 1500 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 3000 m² ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

² Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10000 m² ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Gemeinde kann im Bau- und Zonenreglement tiefere Nettoflächen vorsehen.

⁵ Bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit gemeindeübergreifenden Auswirkungen bestimmt das für die Vorprüfung von Bebauungsplänen zuständige Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der regionale Entwicklungsträger oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.

§ 171 Absatz 1

¹ Einkaufszentren haben sich in die nach den Richtplänen des Kantons und der Gemeinden sowie nach der kommunalen Nutzungsplanung anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur einzufügen. Insbesondere haben 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.

§ 173 Planungskosten

¹ Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes für ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum entstehenden Kosten sind abweichend von § 66 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 gilt § 66.

§ 181 Absatz 1b (neu)

¹ In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

- b. hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1^{bis} Bundesgesetz über die Raumplanung),

Die bisherigen Unterabsätze b–d werden zu den Unterabsätzen c–e.

§ 188 Absätze 1 und 2

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

Absatz 2 wird aufgehoben.

§ 191 Absatz 1

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 der Anlage ersichtlich ist. Dabei sind die Oberkante des Erdgeschossbodens und die Oberkante der Dachfläche zu kennzeichnen.

§ 192a *Leitverfahren und Leitbehörde*¹ Als Leitverfahren gilt

- a. das Verfahren vor dem Regierungsrat, wenn neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, andernfalls
- b. das Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

² Die im Leitverfahren zuständige Behörde ist die Leitbehörde.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 Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement.⁴ 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 nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben 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.**§ 194** *Absatz 1*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 angegebenen Stelle einzureichen.**§ 198** *Unterabsatz d*

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. das Baugesuch den betroffenen 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 *Absatz 1*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 in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.**§ 201** *Geltungsdauer der Baubewilligung*¹ Die Baubewilligung erlischt,

- a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,
- b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

² Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.

§ 206 *Rechtsmittel*

Alle in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes erlassenen Entscheide und Beschlüsse können innert 20 Tagen, Zwischenentscheide innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

§ 209 *Absatz 3*

³ Für die Kosten des Verfahrens und der Massnahmen steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch zu, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.

§ 210 *Absatz 3*

³ Baueinstellungsverfügungen können innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Sie sind vorläufig vollstreckbar.

§ 212 *Absatz 2*

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 einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen.

§ 213 *Strafbestimmungen*

¹ Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen die §§ 113, 122 Absatz 1, 124, 125 Absatz 1, 126 Absätze 1 und 2, 129 Absätze 1 und 3, 134a, 136 Absatz 2, 142 Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2, 149, 152 Absatz 1, 153 Absatz 2, 154 Absatz 2, 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, in schweren Fällen oder im Wiederholungsfall bis 40 000 Franken bestraft.

² Ist mit der Tat ein finanzieller Vorteil verbunden, wirkt dies strafscharfend. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, muss die Höhe der Busse mindestens dem erzielten Vorteil gleichkommen.

³ Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

Zwischentitel I vor § 215 und §§ 215–221

werden aufgehoben.

§ 222 *Absätze 1b, c und 2*

werden aufgehoben.

§ 224 *Anpassung des kommunalen Rechts an die Änderung vom*

Die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente sind bis spätestens Ende den neuen Bestimmungen der Änderung vom anzupassen.

§ 225

wird aufgehoben.

II.

a. Das Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 wird wie folgt geändert:

§ 88 *Absatz 2b*

wird aufgehoben.

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

§ 45 *Absatz 4*

⁴ Die betroffenen Gemeinden und die regionalen Entwicklungsträger können sich vernehmen lassen; dabei können weitere Interessierte über ihre Gemeinden Vorschläge und Anregungen einbringen. Diese Möglichkeit ist von der Gemeinde auf geeignete Weise bekannt zu geben.

§ 49 *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a des Planungs- und Baugesetzes enthält die Gemeindestrassen, die zu ändern oder neu zu erstellen sind.

§ 84 *Absatz 3*

³ Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 112a Absatz 2h des Planungs- und Baugesetzes dürfen bis maximal 1,5 m, andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

§ 93 *Absatz 1*

¹ Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstell- und Verkehrsflächen zur Folge haben. Vorbehalten bleibt § 94.

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

§ 1 *Fusswegnetz*

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a des Planungs- und Baugesetzes enthält das Fusswegnetz mit den Fusswegen, die zu ändern oder neu zu erstellen sind.

§ 2 *Wanderwegnetz*

¹ Die regionalen Entwicklungsträger erlassen einen regionalen Teilrichtplan für das Wanderwegnetz im Sinn von Artikel 3 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG). Die betroffenen Gemeinden sind an der Planung zu beteiligen.

² Gemeinden, die keinem regionalen Entwicklungsträger angehören, haben für ihr Gebiet einen Richtplan für das Wanderwegnetz zu erlassen. Sie können auch einen gemeinsamen Richtplan für ihre Gebiete erlassen oder sich einem regionalen Entwicklungsträger zum Erlass eines gemeinsamen Richtplans anschliessen. Dabei sind die Bestimmungen des Gemeindegesetzes über die Zusammenarbeit der Gemeinden anzuwenden.

III.

Die Änderung tritt mit Ausnahme der folgenden Paragraphen am in Kraft. Die §§ 23–25, 27, 28, 75 Absätze 1 und 2, 112a Absatz 1, 120–126, 130, 132, 138 und 139 setzt der Regierungsrat gemeindeweise in Kraft. Die Änderung unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:
Der Staatsschreiber: